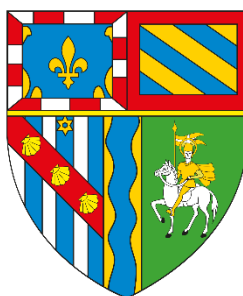


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT JULIEN (21555)



PIECE N°4.1 – REGLEMENT TEXTUEL

Prescrit par délibération du : 27/10/2018

Approuvé par délibération du : 14 FEV. 2026

DATE ET VISA

A Saint-Julien, le 20/02/2026
Le Maire, Michel LENOIR.



DOSSIER D'APPROBATION



Sciences Environnement

Mandataire cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

Cabinet Sciences Environnement

6 Boulevard Diderot

25000 BESANÇON

03.81.53.02.60

contact@sciences-environnement.fr

www.sciences-environnement.com

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES - CLÔTURES	8
ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	9
ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE	9
TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX	10
ARTICLE II.1 : GENERALITES	10
ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS	11
ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHEOLOGIQUES	13
ARTICLE II.4 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES	13
ARTICLE II.5 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	14
ARTICLE II.6 : APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS	16
ARTICLE II.7 : APPRECIATION DES REGLES DU REGLEMENT	16
ARTICLE II.8 : STATIONNEMENT	16
TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT	19
TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	21
ARTICLE IV.1 : APPLICATION DES RÈGLES DE HAUTEUR UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT	21
ARTICLE IV.2 : APPLICATION DES RÈGLES DE REcul UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT	22
ARTICLE IV.3 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	23
ARTICLE IV.4 : CHANGEMENT DE DESTINATION	26
TITRE V : LEXIQUE	27
TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UA »	32
ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	34
ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	34
ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	35
ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	35
ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL	35
ARTICLE UA3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE UA4 – STATIONNEMENT	36
ARTICLE UA4.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :	36
ARTICLE UA4.2 - STATIONNEMENT DES VELOS :	36
ARTICLE UA5 - RÉSEAUX	37
ARTICLE UA5.1 – EAU POTABLE	37
ARTICLE UA5.2 – ASSAINISSEMENT	37
ARTICLE UA5.3 – EAUX PLUVIALES	37
ARTICLE UA5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION	38
ARTICLE UA6 – ACCÈS	38
ARTICLE UA7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	38
ARTICLE UA7.1 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UA7.2 - ESPACES LIBRES / IMPERMEABILISATION	39
ARTICLE UA8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UA8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX	39
ARTICLE UA8.2 – CLÔTURES	40
ARTICLE UA8.3 – TOITURES	40
ARTICLE UA8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS	41
ARTICLE UA8.4 – DIVERS	42
TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »	43
ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	46
ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	46
ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	46
ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	47
ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL	47
ARTICLE U3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE U4 – STATIONNEMENT	48
ARTICLE U4.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :	48
ARTICLE U4.2 - STATIONNEMENT DES VELOS :	48
ARTICLE U5 - RÉSEAUX	49
ARTICLE U5.1 – EAU POTABLE	49
ARTICLE U5.2 – ASSAINISSEMENT	49
ARTICLE U5.3 – EAUX PLUVIALES	49
ARTICLE U5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION	50
ARTICLE U6 – ACCÈS	50
ARTICLE U7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	50
ARTICLE U7.1 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE U7.2 - ESPACES LIBRES / IMPERMEABILISATION	51
ARTICLE U8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE U8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX	51
ARTICLE U8.2 – CLÔTURES	52
ARTICLE U8.3 – TOITURES	52

ARTICLE U8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS	53
ARTICLE U8.4 – DIVERS	54
TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UD »	55
ARTICLE UD1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE UD2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	57
ARTICLE UD2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	57
ARTICLE UD2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	58
ARTICLE UD2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	58
ARTICLE UD2.4 - EMPRISE AU SOL	58
ARTICLE UD3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	58
ARTICLE UD4 – STATIONNEMENT	59
ARTICLE UD4.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :	59
ARTICLE UD4.2 - STATIONNEMENT DES VELOS :	59
ARTICLE UD5 - RÉSEAUX	60
ARTICLE UD5.1 – EAU POTABLE	60
ARTICLE UD5.2 – ASSAINISSEMENT	60
ARTICLE UD5.3 – EAUX PLUVIALES	60
ARTICLE UD5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION	61
ARTICLE UD6 – ACCÈS	61
ARTICLE UD7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	61
ARTICLE UD7.1 - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS :	61
ARTICLE UD7.2 – ESPACES LIBRES :	61
ARTICLE UD8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	62
ARTICLE UD8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX	62
ARTICLE UD8.2 – CLÔTURES	63
ARTICLE UD8.3 – TOITURES	63
ARTICLE UD8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS	63
ARTICLE UD8.5 – DIVERS	64
TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE ÉCONOMIQUE DITE ZONE « UF »	65
ARTICLE UF1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	65
ARTICLE UF2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	67
ARTICLE UF2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	67
ARTICLE UF2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	67
ARTICLE UF2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	68
ARTICLE UF2.4 - EMPRISE AU SOL	68
ARTICLE UF3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	68
ARTICLE UF4 – STATIONNEMENT	68
ARTICLE UF4.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :	68
ARTICLE UF4.2 - STATIONNEMENT DES VELOS :	69
ARTICLE UF4 – ACCÈS	70
ARTICLE UF5 - RÉSEAUX	70
ARTICLE UF5.1 – EAU POTABLE	70
ARTICLE UF5.2 – ASSAINISSEMENT	70
ARTICLE UF5.3 – EAUX PLUVIALES	70
ARTICLE UF5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION	70
ARTICLE UF6 – VOIRIES - CHEMINEMENTS	71
ARTICLE UF7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	71
ARTICLE UF7.1 – ESPACES LIBRES :	71
ARTICLE UF7.2 - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS :	71
ARTICLE UF8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	71
ARTICLE UF8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX	71
ARTICLE UF8.2 – CLÔTURES	72
ARTICLE UF8.3 – TOITURES	72
ARTICLE UF8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS	73
ARTICLE UF8.5 – DIVERS	73
TITRE IX : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE À URBANISER NON OPÉRATIONNELLE DITE « 2AUEC »	75
ARTICLE 2AU-1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	75
ARTICLE 2AUEC2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	77
ARTICLE 2AUEC2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	77
ARTICLE 2AUEC 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	77
ARTICLE 2AUEC 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	77
ARTICLE 2AUEC2.4 - EMPRISE AU SOL	77
ARTICLE 2AUEC3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	77
ARTICLE 2AUEC4 – STATIONNEMENT	77
ARTICLE 2AUEC5 - RÉSEAUX	78
ARTICLE 2AUEC5.1 – EAU POTABLE	78
ARTICLE AUEC5.2 – ASSAINISSEMENT	78
ARTICLE 2AUEC5.3 – EAUX PLUVIALES	78
ARTICLE 2AUEC5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION	79
ARTICLE 2AUEC6 – ACCÈS	79
ARTICLE 2AUEC7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	79
ARTICLE 2AUEC7.1 - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS	79
ARTICLE 2AUEC7.2 – ESPACES LIBRES / IMPERMEABILISATION	80
ARTICLE 2AUEC8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	80
ARTICLE 2AUEC8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX	80
ARTICLE 2AUEC8.2 – CLÔTURES	81
ARTICLE 2AUEC8.3 – TOITURES	81

ARTICLE 2AUEC8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS	81
ARTICLE 2AUEC8.4 – DIVERS	82
TITRE X : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE	83
ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	83
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	86
ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	86
ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	87
ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	87
ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL	87
ARTICLE A3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	87
ARTICLE A4 – STATIONNEMENT	88
ARTICLE A5 - RÉSEAUX	88
ARTICLE A5.1 – EAU POTABLE	88
ARTICLE A5.2 – ASSAINISSEMENT	89
ARTICLE A5.3 – EAUX PLUVIALES	89
ARTICLE A5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION	89
ARTICLE A6 – ACCÈS	89
ARTICLE A7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	90
ARTICLE A7.1 - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS :	90
ARTICLE A7.2 – ESPACES LIBRES / IMPERMEABILISATION	90
ARTICLE A8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	91
ARTICLE A8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX	91
ARTICLE A8.2 – CLÔTURES	91
ARTICLE A8.3 – TOITURES	92
ARTICLE A8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS	92
ARTICLE A8.5 – DIVERS	93
TITRE XI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE	94
ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	94
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	97
ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	97
ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	97
ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	97
ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL	97
ARTICLE N3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	98
ARTICLE N4 – STATIONNEMENT	98
ARTICLE N5 – RÉSEAUX DIVERS	98
ARTICLE N5.1 – EAU POTABLE	99
ARTICLE N5.2 – ASSAINISSEMENT	99
ARTICLE N5.3 – EAUX PLUVIALES	99
ARTICLE N5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION	99
ARTICLE N6 : LES ACCÈS	100
ARTICLE N7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	100
ARTICLE N7.1 - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS :	100
ARTICLE N7.2 – ESPACES VERTS / IMPERMEABILISATION	100
ARTICLE N8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	101
ARTICLE N8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX	101
ARTICLE N8.2 – CLÔTURES	102
ARTICLE N8.3 – TOITURES	102
ARTICLE N8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS	102
ARTICLE N8.5 – DIVERS	103
ANNEXE DU RÈGLEMENT – FEUILLE DE CALCUL DU CBS (ARTICLE 5.2)	105

GUIDE DE LECTURE PRÉALABLE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Tout acteur du territoire ou porteur de projet doit se référer aux pièces réglementaires applicables sur son terrain.

ÉTAPE 1 - La lecture des plans de zonage : Se référer aux plans de zonage graphiques 6.1 et 6.2 pour identifier le terrain et la zone réglementaire concernée.

Ces plans de zonage permettent d'identifier :

- Le **zonage réglementaire**
- Les **prescriptions réglementaires**

D'autres pièces permettent de se renseigner sur des prescriptions complémentaires rappelées dans le PLU :

- Les **risques naturels et technologiques** => se référer à la pièce 2.5
- Les **informations particulières** => se référer aux pièces annexes 7.1 à 7.10

ÉTAPE 2 – La lecture des pièces réglementaires : Se référer au règlement (pièce 4.1) pour connaître les prescriptions applicables.

Le règlement se compose de deux parties :

- Les **dispositions générales** applicables sur tout le territoire
- Les **dispositions spécifiques** liées à chaque zone

ÉTAPE 3 – Consulter les règles particulières : En plus des normes réglementaires, plusieurs contraintes et orientations doivent être prises en compte sur le territoire, il s'agit :

- Des **servitudes d'utilité publique** => se référer à la pièce 7.1
- Des **Orientations d'aménagement et de programmation** => se référer à la pièce 5

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Saint-Julien, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tous aménagements de constructions existantes, aux clôtures, ainsi qu'aux ouvrages, installations et modelés de terrain susceptibles ou non d'être soumis à une autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé qu'en application des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'urbanisme, les prescriptions réglementaires s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité.

ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1°- Les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme, dites "règles générales de l'urbanisme".

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du Code de l'urbanisme « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.*

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Étude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

4°- Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole ou naturelle est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au

régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONES U »

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, U, UD et UF :

- **Zone UA** : Zone urbaine historique de centre ancien, à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur **Uam** correspondant à l'emprise foncière accueillant la maison de retraite.
- **Zone U** : Zone urbaine résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat individuel. Elle accueille ponctuellement des activités diverses (commerces/services). Elle permet le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Toutefois, elle interdit les constructions agricoles. Elle comprend cinq secteurs :
 - o Un secteur **Uj** délimitant certains fonds de jardins, où la constructibilité est limitée à l'édification d'annexes de faible emprise ;
 - o Un secteur **Uds**, où la densité, la constructibilité sont limitées pour des raisons de viabilité (quasi saturation de réseau de distribution d'électricité) ;
 - o Un secteur **Uls**, qui englobe un programme de logements seniors édifié à l'intérieur de la zone d'activité économique de la Petite Fin ;
 - o Un secteur **Uec** dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Zone UD** : Zone urbaine résidentielle récemment urbanisée ou en cours d'urbanisation caractérisée par une densité de logements significative. Elle intègre le récent lotissement Les Vergers livré en 2018 et celui du Clos des Louvières, en cours d'urbanisation ;
- **Zone UF** : Zone urbaine à vocation économique. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - o Un secteur **UFa** de base au sein duquel le développement des activités économiques est autorisé, et un secteur **UFc**, admettant le commerce
 - o Un secteur **UFb** à destination principale d'activités, desservi partiellement par les réseaux de viabilité qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lequel des constructions ont déjà été édifiées.

LES ZONES A URBANISER, DITES « ZONES 2AU »

Ces zones regroupent les sites de développement futurs inscrits en extension de la trame urbaine. Une seule **zone 2AUec** est inscrite sur les plans graphiques. Il s'agit d'une zone non opérationnelle qui doit faire l'objet d'une évolution du PLU pour être rendue constructible.

Conformément aux dispositions de l'article du Code de l'urbanisme,

LA ZONE AGRICOLE, DITE ZONE « A »

Cette zone regroupe les emprises de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie de la zone A est concernée par les zones de danger de la canalisation de transport de gaz « Fontaine-lès-Dijon / Gray », dans lesquelles des prescriptions spécifiques s'appliquent.

Elle comprend :

- Un secteur **Ap**, inconstructible pour des motifs de protection paysagère ou environnementale ;
- Deux secteurs de taille et de capacité d'emprise limitées **Aenr**, affectés sous conditions au développement des énergies renouvelables.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, DITE ZONE « N »

Cette zone regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ARTICLE 1.4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES - CLÔTURES

ADAPTATIONS MINEURES :

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF ET TECHNIQUE :

Les « équipements d'intérêt collectif et services publics » pourront déroger aux règles définies au sein de chaque zone (zone U, zone 2AU, zone A et Zone N), sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux à leurs besoins, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages existants.

Dans le présent règlement, la notion « équipements d'intérêt collectif et services publics » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, de transports, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc. Elle englobe les six sous-destinations suivantes telles que définies par arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

- « La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination

recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. »

CLOTURES :

En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire, étant rappelé que les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées (conformément à l'article R.421.2 du même Code).

DEMOLITION :

En application des dispositions de l'article R.421-28 du même Code, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du Code du patrimoine.
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du Code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques.
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme.
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. En l'occurrence le permis de démolir a été institué sur l'intégralité du territoire communal par une délibération du Conseil Municipal de Saint-Julien du 22 février 2014, annexée au présent PLU.

RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS :

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du Code de l'urbanisme), sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Cette notion s'entend « à l'identique » en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L.111-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (article R.151-6 du Code de l'urbanisme).

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du Code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Les éléments de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'habitat existant à la date d'approbation du PLU pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
- Les sites à préserver pour des motifs écologiques et paysagers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Les haies et alignements d'arbres et les lisières forestières.
- Les marges de recul définies au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme, instituées le long des lisières forestières.
- Les milieux humides à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce recensement n'est pas exhaustif mais permet d'attirer l'attention sur les milieux humides les plus significatifs.
- Le report des zones humides effectives ou potentielles identifiées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux au titre des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme.
- Les secteurs soumis à une constructibilité limitée pour prendre en compte les zones de danger de la canalisation de gaz au titre des dispositions de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme.

En outre, afin de mieux informer les porteurs de projet et les services instructeurs, les plans graphiques font apparaître pour information :

- Le report du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Inondations au titre des articles R.151-31 et R.151-34.
- Le périmètre identifié autour de la gare au sein duquel des règles différenciées en matière de stationnement sont appliquées.

TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX

ARTICLE II.1 : GENERALITES

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes, l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS

Au titre de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues ci-après :

- Article L152-4 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

- Article L152-5 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

- Article R152-5 du Code de l'urbanisme

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L.152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

- Article L152-5-1 du Code de l'urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

- Article L152-5-2 du Code de l'urbanisme

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

- Article L152-6 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

- Article R152-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R. 111-17 du même code. »

- Article R152-6 du Code de l'Urbanisme :

« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »

- Article R152-7 du Code de l'Urbanisme :

« La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »

- Article R152-8 du Code de l'Urbanisme :

« La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. »

- Article R152-9 du Code de l'Urbanisme :

« La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHEOLOGIQUES

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.523-14 et R.531-8 du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie l'institution définie ci-dessous :

- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche Comté – Service régional de l'Archéologie : 39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du patrimoine, Livre V archéologie, Chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Conformément à l'article R.523-8 du même code « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

La liste des sites ou indices archéologiques actuellement connus du service régional de l'archéologie figure dans le rapport de présentation. La commune recense également une construction classée au titre des monuments historiques, pour laquelle un périmètre délimité des abords a été mis en œuvre.

ARTICLE II.4 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Au titre de l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres, modifié par l'arrêté du 21 janvier 2016 pour le réseau ferroviaire, le territoire communal est concerné par :

- **L'A31**, depuis l'échangeur Dijon-Arc-sur-Tille jusqu'à Pichanges PR.62, est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, est de 300 mètres ;
- **La D28**, PR.11+125 jusqu'à Ruffey-lès-Échirey est classée en catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, est de 100 mètres ;
- **La D28**, PR.11+125 jusqu'à la rue du Centre est classée en catégorie 4. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, est de 30 mètres ;
- **La ligne ferroviaire 849000** – Dijon-ville à Is-sur-Tille est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, est de 300 mètres.

Les prescriptions liées au classement sont détaillées dans les pièces annexes du PLU.

ARTICLE II.5 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Saint-Julien est inscrite au dossier départemental des risques majeurs, arrêté le 10 octobre 2012.

De par l'existence de ces différents risques, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés.

Des plans localisant les différents risques recensés figurent en annexe du diagnostic (pièce 2.5). En fonction du risque identifié, certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

- **Le risque inondation par débordement des rivières de la Norges et de la Flacière** : La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 août 2015. Le PPRI comprend deux types de zones : la zone rouge (inconstructible sauf extensions limitées) et la zone bleue (constructible sous conditions).

Les prescriptions réglementaires du PPRI s'imposent aux constructions. Elles sont annexées au PLU, et par ailleurs consultables sur le site internet de la préfecture de Côte d'Or à l'adresse suivante : <http://www.cote-dor.gouv.fr/saint-julien-r2902.html> ;

- **Le risque inondation par remontée de nappes** : D'après le BRGM, la commune présente des zones sensibles aux inondations par remontées de nappes. Les zones d'aléas de remontées de nappes sont reportées sur la carte d'information en annexe du rapport de présentation. Rappelons toutefois que ces données ne sont pas représentatives de l'état des sensibilités au niveau parcellaire, mais qu'elles sont bien à interpréter dans un contexte plus global. En l'occurrence, le présent PLU prend en compte ce risque en interdisant les sous-sols dans toutes les zones du PLU. De même, le niveau habitable des futures constructions devra être situé au-dessus du niveau des plus hautes-eaux connues.

- **Le risque retrait-gonflement des sols argileux** : La commune présente un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux tel qu'identifié sur les plans annexés au rapport de présentation.

Selon le décret n°2019-945 du 22/07/2019, ce niveau d'aléa entraîne notamment des obligations d'études de sol au moment de la vente de terrain ou de la réalisation de constructions. Un autre décret n°2019-1223 du 25/11/2019 prévoit des techniques particulières à appliquer pour se prémunir du risque dans les zones d'aléa moyen ou fort.

Mais dans tous les cas et outre les obligations découlant de normes nationales, dans les zones soumises à un aléa moyen, il est vivement conseillé de faire intervenir un bureau d'études spécialisé afin de vérifier les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit du tènement foncier concerné. Par ailleurs, toutes les occupations et utilisations du sol devront être conçues de manière à n'entraîner aucun risque découlant de la nature des terrains, pour la sécurité des biens et des personnes.

Pour des constructions à destination d'habitat, il est recommandé d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire. À défaut, il conviendra d'appliquer des mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti et, d'autre part, à améliorer sa résistance à ces mouvements. *Pour plus de renseignement : consulter la fiche « Le retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du rapport de présentation.*

- **Le risque mouvement / glissement de terrain** : Le BRGM recense sur son territoire certaines zones sensibles aux mouvements et glissements de terrain en aléa faible. Dans les zones d'aléa faible, le principe de l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle reste de mise. Pour toute information complémentaire (ou tout projet de construction ou d'aménagement de terrain) se référer à la fiche de préconisation dans les zones sensibles au glissement jointe en annexe du rapport de présentation.

- **Le risque radon** : L'ensemble du territoire communal est classé en potentiel radon de catégorie faible. Deux types d'actions sont à mettre en œuvre. Elles doivent être proportionnées et équilibrées par rapport à l'exigence affichée d'efficacité énergétique. Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée). Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment. L'efficacité de cette mesure peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.
- **Le risque d'exposition au plomb** : La commune est couverte par un risque d'exposition au plomb. Se référer en annexe du PLU pour plus d'information.
- **Le risque sismique** : La commune se situe dans une zone d'aléa très faible selon la carte du 22/10/2010. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. **Pour plus de renseignements : consulter le site www.planseisme.fr ainsi que la fiche « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments » jointe en annexe du rapport de présentation.**
- **Les risques industriels et technologiques** : La commune n'est pas dotée d'un DICRIM. Les principaux risques technologiques touchant la commune sont les suivants :
 - o Installations classées pour la protection de l'environnement : Silo Dijon Céréales donnant lieu à des marges d'isolement qui restreignent la constructibilité.
 - o Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la commune.
 - o Présence de sites et sols pollués :
 - BOU2101117 : Sur le lieu-dit le Tremblois au bord de la voie ferrée, (à côté de la scierie). Ancienne activité de ferrailleur -, casse-auto (démantèlement d'épaves, récupération de matériaux métalliques, recyclables). Cessation d'activité depuis 1993.
 - BOU2100959 : Sur le lieu-dit la Garenne à 400 m du village. Déchetterie d'ordure ménagère installée sur une ancienne gravière (extraction d'argile). Aujourd'hui, cette ancienne décharge a été réhabilitée et déclarée sans risques.
 - BOU2100960 : Sur le lieu-dit le grand terreau à 900 mètres à l'Ouest du village, en plein champs. Ancienne centrale à béton avec fabrication de ciment, chaux et plâtre.
- **Le risque transports de matières dangereuses en surface (A31 et voie ferrée)**
SCNR doit être associé de manière systématique pour tout projet ou aménagement affectant les emprises situées dans la bande de la servitude ferroviaire T1.
- **Le risque transports de matière dangereuse en souterrain (canalisation de transport de gaz Fontaine-lès-Dijon - Gray)** :
La commune est traversée par des ouvrages gérés par NATRAN. Ces ouvrages génèrent des interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi détaillé dans les servitudes d'utilité publique). Il en va de même des interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1.

En application de l'article R.555-30 du Code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

- SUP 1 (distance de 75 mètres de part et d'autre de la canalisation) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R.431-16 du code de l'urbanisme.
- SUP 2 (5 mètres de part et d'autre de la canalisation) : est interdite l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
- SUP 3 (5 mètres de part et d'autre de la canalisation) : est interdite l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Aux abords de la canalisation, il est rappelé que la servitude I3 impose des zones non aedificandi et non sylvandi de 6m. De même, il est rappelé l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées des ouvrages.

Concernant la réglementation anti-endommagement, il est précisé que les Déclarations de Travaux et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux doivent être effectuées sur le site internet du Guichet Unique des réseaux.

En dernier lieu, sont admis sur tout le territoire, nonobstant les dispositions contraires, les canalisations (conduites enterrées et installations) de transport de gaz ou assimilées y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

ARTICLE II.6 : APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Les lotissements concernés à la date d'approbation du PLU sont ceux couverts par les OAPs1, OAPs2 et OAPs3.

ARTICLE II.7 : APPRECIATION DES REGLES DU REGLEMENT

Sauf dispositions contraires imposées par le règlement ou les OAP, le règlement s'oppose à l'application des dispositions de l'article R.151-21 3-ème alinéa du Code de l'urbanisme. Ainsi « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU pour les divisions issues de l'opération ».

Autrement dit les règles s'appliquent à chaque lot créé.

Au sein du présent document, l'ensemble des croquis, schémas ou illustrations constituent des éléments permettant de faciliter la compréhension des prescriptions réglementaires, ils n'ont aucune force réglementaire opposable (hormis mention explicite

ARTICLE II.8 : STATIONNEMENT

Au regard du Code de l'urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes :

- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en

contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. »

- **Article L151-34 du Code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. ».

- **Article L151-35 du Code de l'Urbanisme** « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéa, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

- **Article R151-46 du Code de l'Urbanisme** « Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ».
- **Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme** « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- **Article L111-19 du Code de l'Urbanisme** : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme** : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- **Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme** : « Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :
- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 %

pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. »
- Article L151-29-1 du Code de l'Urbanisme : « Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application des 2° et 3° de l'article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans les limites fixées au présent article. Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du 4° du même article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder les dérogations supplémentaires prévues au présent article, dans la limite de 5 %. »

ARTICLE II.9 : REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTAL

Il est rappelé que depuis 2025, le département a approuvé son règlement de voirie départemental qui définit et encadre les conditions de conservation du domaine public routier départemental en détaillant les dispositions administratives et techniques imposées lors de l'occupation du domaine, pour l'exécution de travaux ou chantiers qui mettent en cause l'intégrité du domaine.

Pour toute consultation : <https://www.cotedor.fr/votre-service/routes-et-infrastructures-en-cote-dor>

TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

ARTICLE III.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'article R151-27 du Code de l'urbanisme dresse la liste des destinations et sous-destinations réglementées par le PLU. Le présent règlement se base sur la définition des destinations et sous-destinations telles que mises à jour par le décret du 22 mars 2023.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes.

- « Exploitation agricole » : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du **Code de l'urbanisme** . »

Il est rappelé que le Code Rural et de la Pêche maritime définit au sein de son article L.311-1, les activités réputées agricoles en ces termes : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

- « Exploitation forestière » : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du **Code de l'urbanisme** comprend les deux sous-destinations suivantes.

- « Logement » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, ainsi que les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- « Hébergement » : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activités de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du

Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

- « Artisanat et commerce de détail » : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- « Restauration » : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- « Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
- « Cinéma » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- « Hôtels et autres hébergements touristique » : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes.

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Cette sous-destination comprend également les canalisations de transports de gaz ou assimilée et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage. Ainsi que les ouvrages, aménagements ou construction liés ou nécessaires à l'activité autoroutière et au réseau ferroviaire.
- « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « Salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Équipements sportifs » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « Lieux de culte » : Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- « Autres équipements recevant du public » : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes.

- « Industrie » : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « Entrepôt » : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- « Bureau » : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- « Centre de congrès et d'exposition » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

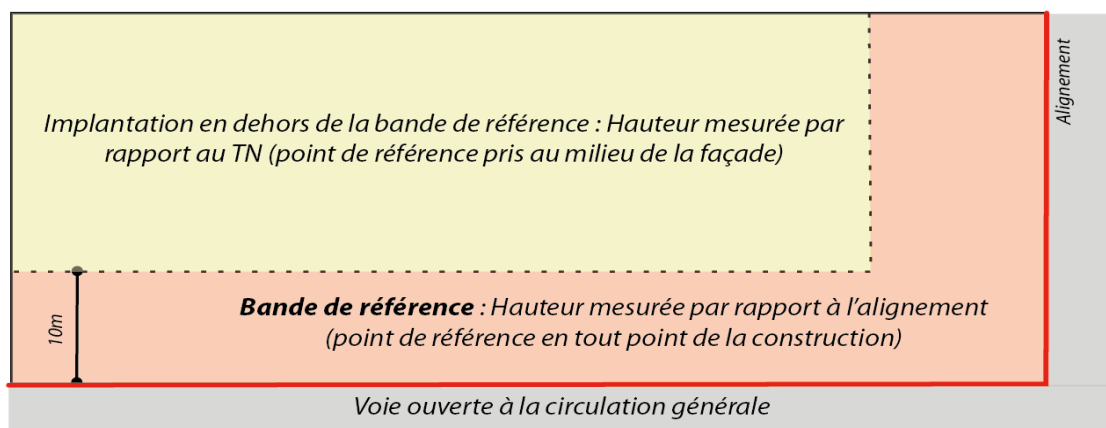
TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE IV.1 : APPLICATION DES RÈGLES DE HAUTEUR UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

Sauf disposition contraire, pour toutes les occurrences utilisées dans le règlement, les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre l'égout de toiture ou le niveau inférieur de la dalle brute support de la toiture terrasse et :

- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement. Le point de référence est mesuré en tout point de la construction.
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

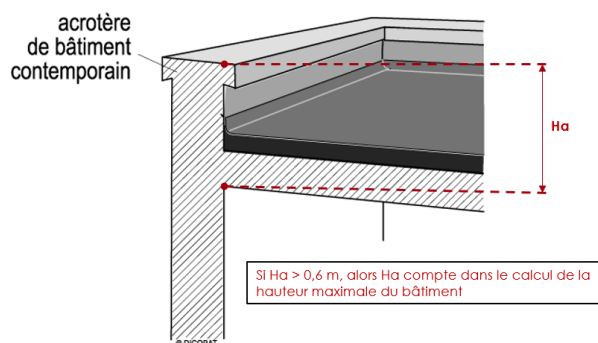
Schématisation de la bande de référence pour mesurer le point de référence de la hauteur des constructions



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques dépassant de la toiture ainsi que les ouvrages de faible emprise et autres superstructures dépassant de la toiture (souche de cheminée, lucarne, acrotère, chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), dès lors que ces derniers ont une hauteur inférieure à 1,5 mètres.

Toutefois et par exception au principe libellé ci-avant, pour les acrotères présentant une hauteur H_a de plus de 0,60m, celle-ci sera comptée dans le calcul de la hauteur totale de la construction.

Enfin, pour le calcul de la hauteur des constructions ou installations ne présentant pas de toiture, la hauteur maximale se mesure au point le plus haut (hors tout).

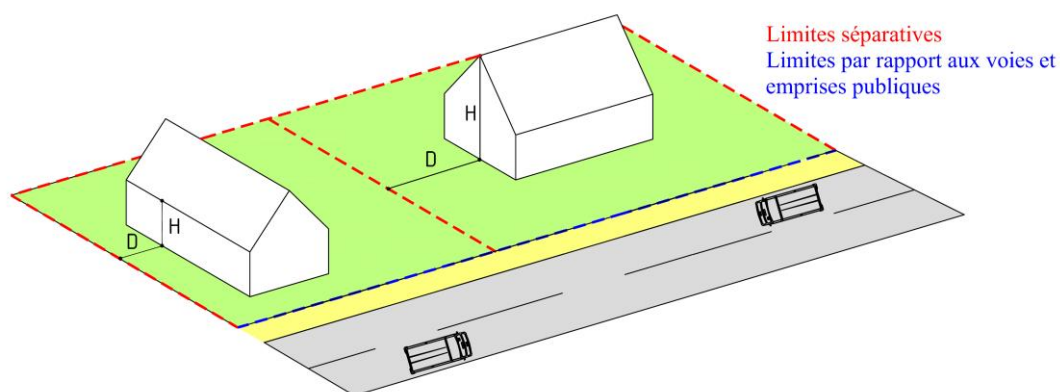


ARTICLE IV.2 : APPLICATION DES RÈGLES DE REcul UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

Cet article vise à expliciter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques définies au sein des articles 2.1 (recul par rapport aux voies et emprises publiques) et 2.2 (recul par rapport aux limites séparatives) de chaque zone.

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte pour l'application des règles de recul :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...);
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement foncier voisin ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- Les terrasses de plain-pied.



Afin d'assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques, les reculs imposés au sein des articles 2.1 et 2.2 peuvent être réévalués dans la limite de 30 cm et à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 3.

Un recul différent de ceux imposés au sein des articles 2.1 des zones A et N pourra être :

- Admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de

l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

- Imposé pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif afin de préserver la qualité paysagère, patrimoniale ou environnementale des sites.

Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public

Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou d'élargissement de voie, les règles de recul se mesurent en tenant compte de l'alignement futur.

Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

ARTICLE IV.3 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

L'ensemble des dispositions particulières relatives aux éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques vient compléter la délimitation et les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles (A) et naturelles (N) pour former l'armature de la trame verte et bleue du territoire.

« LES ESPACES BOISÉS CLASSES »

Le règlement identifie des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-11 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse délivrée par le Préfet sauf dans les conditions encadrées par la législation en vigueur.

« COURS D'EAU ET PLANS D'EAU »

Une marge de recul de 6m est imposée par rapport aux berges des cours d'eau et plans d'eau tels que reportés sur les plans graphiques. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte. Ces périmètres devront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires si nécessaire. Seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des cours d'eau et plans d'eau.
- Les constructions, aménagements et travaux de valorisation, d'entretien, de sécurisation (notamment par rapport au risque inondation), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux.

Les ripisylves des cours d'eau et plans d'eau devront être conservées.

« MILIEUX ET ZONES HUMIDES »

Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

En zone urbaine

Au sein des milieux humides identifiés, les dispositions de l'article R.214-3 du Code de l'environnement qui encadre les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration loi sur l'eau, doivent être prises en compte.

En zone agricole et naturelle :

Les réservoirs de milieux humides identifiés sont à protéger. Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires s'il est démontré l'absence de zone humide au sens juridique du terme. À défaut, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.
- Les constructions, aménagements et travaux de valorisation ou d'entretien des milieux humides, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux.

Pour prévenir les altérations susceptibles d'affecter les zones humides et leurs fonctions, et pour contribuer à stopper leur disparition, les porteurs de projet doivent conduire la séquence « éviter-réduire-compenser », l'étude des solutions permettant d'éviter les impacts restant la priorité. La conduite de la séquence ERC doit s'appuyer sur une délimitation précise de la zone humide impactée, par le porteur de projet, et sur une caractérisation de la zone humide qui inclut une analyse de son rôle et intérêt patrimonial par rapport à la biodiversité, des fonctions qu'elle assure et des services rendus en termes de préservation de la ressource en eau et de gestion des risques d'inondation (soutien des débits d'étiage, contribution au maintien et l'amélioration de la qualité de l'eau, diminution de l'intensité des crues), ainsi que des autres bénéfices socio-économiques. [...] En dernier recours, l'existence d'impacts résiduels doit conduire le maître d'ouvrage à proposer et mettre en oeuvre des mesures compensatoires.

Dans ce cadre, lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la restauration de zones humides existantes dégradées, voire fortement dégradées. Cette compensation doit viser une valeur guide de 200% de la surface perdue selon les règles suivantes :

- Une compensation minimale à hauteur de 100% de la surface détruite, par la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet, et en cohérence avec l'exigence réglementaire d'équivalence écologique. En cohérence également avec la réglementation et la disposition 2-01 du SDAGE, cette compensation doit être recherchée en priorité sur le site impacté ou à proximité géographique de celui-ci. Lorsque cela n'est pas possible, pour des raisons techniques ou de coûts disproportionnés, cette compensation doit être réalisée préférentiellement dans le même sous bassin ou, à défaut, dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même hydro-écorégion de niveau 1 ;
- Une compensation complémentaire par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées prioritairement dans le même sous bassin ou dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même hydro-écorégion de niveau 1 (cf. carte 6B-A). [...]»

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

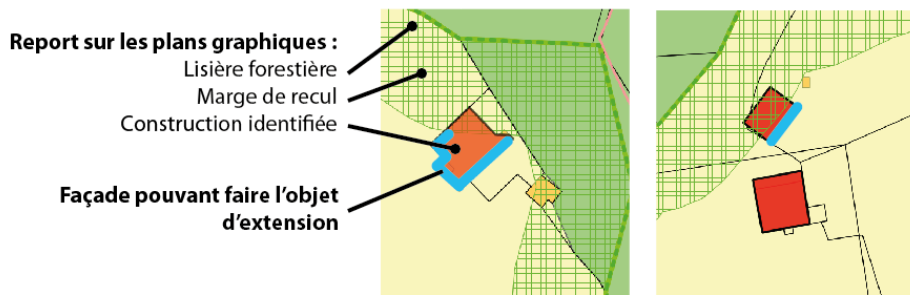
« LISIERES FORESTIERES »

Une marge de recul graphique de 30 mètres est instituée le long des lisières boisées. Au sein de cette marge, toute construction nouvelle est interdite pour éviter les gênes éventuelles pouvant être occasionnées aux riverains par les activités sylvicoles, et les risques liés aux chutes d'arbres et aux feux de forêts.

Restent toutefois admis :

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (identifiées sur les plans de zonage comme pouvant faire l'objet d'extension) sous conditions cumulatives d'être inférieure à 20m² d'emprise au sol totale et d'être réalisée sur la façade opposée à la lisière forestière telle que définie ci-dessous.

Règle d'extension des constructions existantes (pouvant faire l'objet d'extension) implantées en bordure de lisière forestière



- Les services publics, équipements collectifs, ainsi que les constructions agricoles et forestières, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes. Sont notamment concernés les constructions et aménagements prévus au sein de l'emplacement réservé n°1, ainsi que ceux à prévoir au sein des secteurs As et Uec.

« ALIGNEMENTS D'ARBRES ET HAIES » A PRÉSERVER :

Les arbres isolés, les alignements d'arbres et les haies identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont à protéger et à conserver. Le cas échéant, ils devront être reconstitués dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de leur intérêt hydraulique ou historique.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il sera fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés sur les documents graphiques (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas où un tènement foncier est concerné par un élément figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés.

Les éléments identifiés devront être localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation conformément aux dispositions du règlement.

Tout arrachage d'un arbre, du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf :

- En cas d'impossibilité technique à justifier,
- Pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations,
- Pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour réaliser un accès de desserte agricole ou un accès de manière ponctuelle.

En cas de destruction ou d'arrachage d'un élément végétal identifié, une replantation sur place ou sur le tènement foncier sera exigée à hauteur de 200%. Cette compensation doit être appliquée au regard du nombre d'éléments en cas d'arbre isolé ou en fonction du linéaire de haie.

Des essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques, devront être mobilisées, notamment au sein d'un même linéaire. Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.

Le long d'une route ou d'un chemin, ces dispositions pourront être écartées sur une haie lorsque celle-ci est doublée par une autre haie de l'autre côté de la voie.

« PATRIMOINE BATI IDENTIFIE »

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou de modifier un de ces éléments, même ceux non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales des constructions, et notamment, pour les bâtiments, la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine des constructions ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans le dossier « Fiches d'identification des éléments de patrimoine » les concernant, jointes au présent règlement écrit.

ARTICLE IV.4 : CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments identifiés sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site.

L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme à l'avis de la :

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole.
- Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le changement de destination peut se faire dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes (même si cette dernière n'est pas autorisée dans le règlement de la zone concernée) :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif ou de services publics (toutes sous-destinations confondues)
- Bureau

Le changement de destination ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetée sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, de stationnement).

TITRE V : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

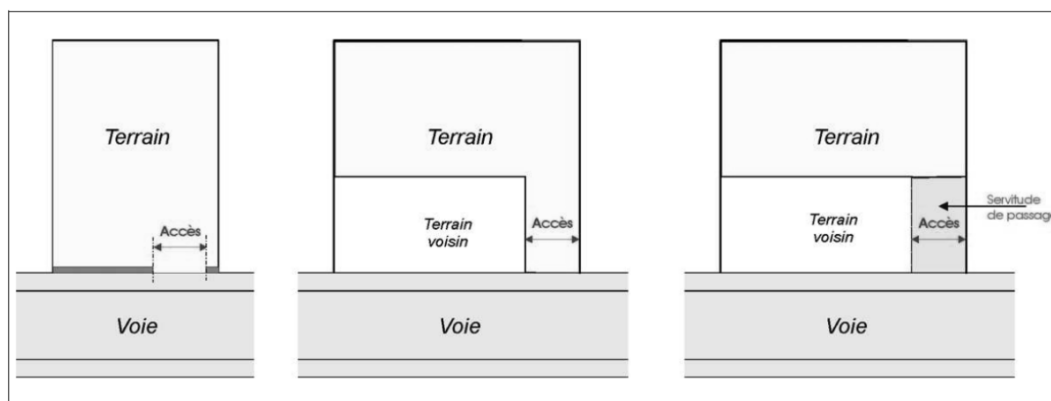
Conformément à l'article R.151-15 du Code de l'urbanisme, certains des termes définis ci-dessous (et surlignés en bleu) sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par le lexique national d'urbanisme.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, de piscines, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction ne dépassant pas 3.2 m de hauteur au faîtage et moins de 20 m² d'emprise au sol. Cette notion se distingue de la notion d'annexe pour laquelle les prescriptions réglementaires imposées peuvent varier.

ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules (on parle d'accès charretier) ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTÈRE

Désigne la partie supérieure d'une façade masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au-delà du seuil d'emprise et de hauteur défini par le code de l'urbanisme.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être

implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur le même tènement foncier que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'un même tènement foncier en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Ne sont régies par le présent règlement que les clôtures donnant sur le domaine public, celles implantées le long des limites séparatives restent soumises aux dispositions du Code Civil.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Ce coefficient prévu aux articles L151-23 et R151-43, 1° du Code de l'Urbanisme, est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

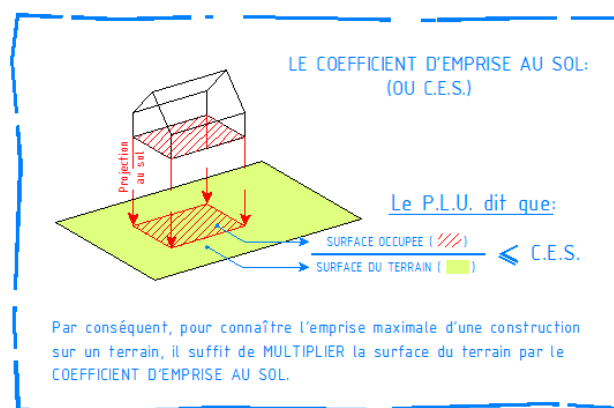
Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface d'emprise au sol projetée vis-à-vis de la surface de référence (terrain, unité foncière, secteur..).

Coefficient d'emprise au sol = Surface occupée / Surface du terrain



CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONTIGÜITÉ

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DÉFRICHEMENT

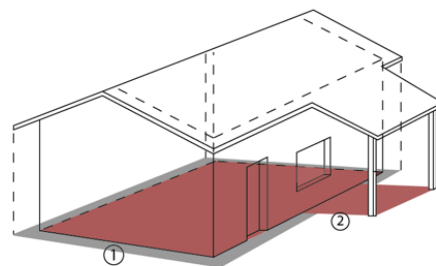
Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des terrasses, marquises et débords de toiture n'excédant pas 60 cm et lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



- ① Emprise au sol : projection verticale de la construction à l'exception des débords de toiture et ornements.
- ② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au-delà du seuil d'emprise et de hauteur défini par le code de l'urbanisme.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'un ou plusieurs tènements fonciers, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du tènement foncier par rapport aux voies et emprises publiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement. Pour le calcul de la marge de recul, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur de la margelle ou, en l'absence, le bord extérieur du bac.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TÈNEMENT FONCIER

Ensemble foncier formé par une ou plusieurs parcelles contigües et appartenant à un même propriétaire ou indivision.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, il remplace les toitures à pente dans certaines constructions contemporaines.

TOITURE VÉGÉTALE OU VÉGÉTALISÉE

Le principe de la toiture végétalisée, aussi appelée « toiture végétale » consiste à recouvrir le toit des bâtiments d'un substrat végétalisé. Un système de végétalisation de toiture doit présenter des bénéfices écologiques par ses propriétés favorables en termes d'isolation, de rétention des eaux de pluie, de restauration ou protection de la biodiversité et d'amélioration de la qualité de l'air. Il existe différentes techniques pour réaliser une toiture végétalisée.

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

Aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit « transparent » d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux.

TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UA »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UA correspond à la zone urbaine historique de centre ancien, à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur UAm, correspondant à l'emprise foncière accueillant la maison de retraite qui accepte un gabarit de construction plus important.

Rappel :

- Cette zone est concernée par un risque d'inondation dont le niveau d'aléas et la réglementation spécifique figurent dans le PPRNi annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publique pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer aux cartes annexées aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees aux titres I à IV

ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	En secteur UAm	Sur le reste de la zone UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	C1
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	A
	Hébergement	A	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	C2
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	A
	Restauration	X	A

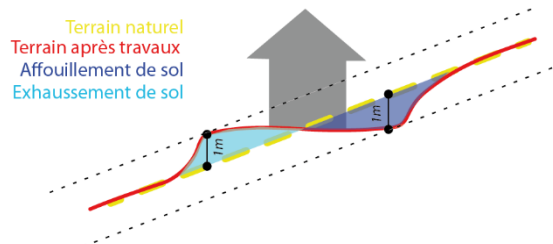
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	A
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
	Salles d'art et de spectacles	X	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	A
	Lieux de culte	X	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
	Équipements sportifs	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Entrepôt	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
	Bureau	X	A
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	A	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C3	C3
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Seules l'extension et la réhabilitation des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de gêne excessive auprès des riverains et dans la limite de 40 % de l'emprise au sol du bâtiment à agrandir.
- **C2** : les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve que la surface de vente n'excède pas 100 m² et que la surface de plancher n'excède pas 150 m²

- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce, d'aménagements paysagers, d'aménagement d'espaces publics, de recherches archéologiques. Ils devront présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



En outre sur l'ensemble de la zone, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au terrain naturel sont interdits.

ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

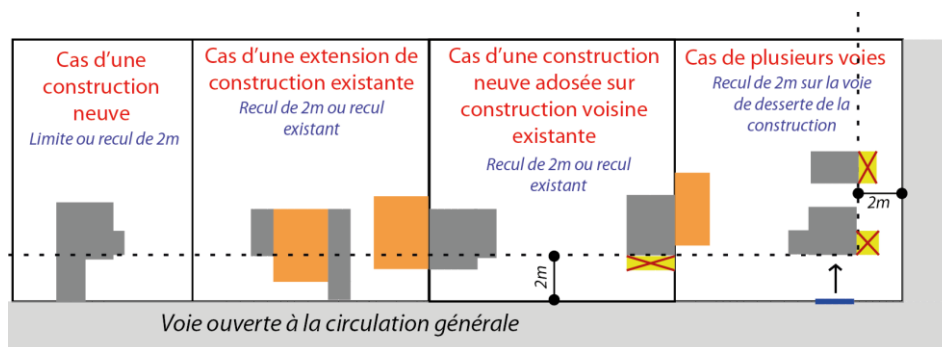
ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GENERAUX

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, les constructions et extensions devront s'implanter :

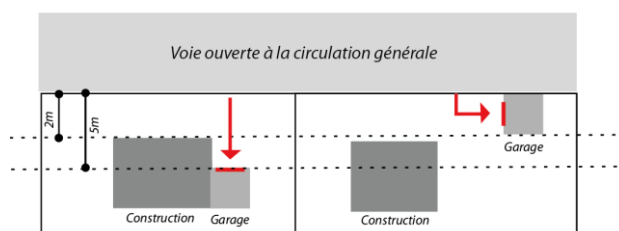
- o Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- o Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- o Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone UA



Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles (hormis les carports) doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone UA



RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles de recul imposées peuvent être écartées pour les motifs suivants :

- Dans le cas d'un tènement foncier situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation édictée pourra s'appliquer sur une seule de ces voies (dans ce cas sur la voie desservant la construction).
- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au moins le recul de la construction existante.
- Les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf en limite des cours d'eau.

En outre, un recul différent pourra être imposé pour les installations et constructions situées près des carrefours, dans la partie inférieure d'un virage ou dont la nature du terrain le justifie, et ce en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions et extensions devront s'implanter :

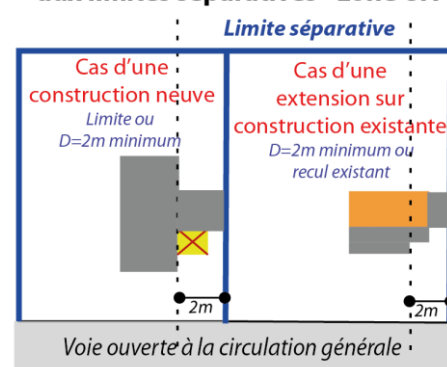
- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

RÈGLES ALTERNATIVES

Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis si elles respectent au moins le recul de la construction existante.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux limites séparatives - zone UA



ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contiguës, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 1 mètre soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 0.5 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes et les abris de jardins).

ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL

Au sein de la zone, l'emprise au sol totale des constructions sur un même tènement foncier est limitée à 70% maximum de la surface de ce dernier.

A la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol totale du ou des abris de jardin est limitée à 20m² par tènement foncier.

ARTICLE UA3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

La hauteur se mesure conformément à la définition détaillée dans les dispositions générales.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7,5 mètres au sein de la zone UA et 10m au sein du secteur UAm.

Pour les abris de jardins inférieurs à 20m² d'emprise au sol la hauteur maximale est limitée à 3.5m en tout point de la construction.

RÈGLES ALTERNATIVES

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux équipements collectifs ou de services publics.

Dans le cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU (et qui ne respecterait pas la hauteur imposée) ou de construction nouvelle (hors annexe) adossée à une construction existante (et qui ne

respecterait pas la hauteur imposée), les règles de hauteur pourront être écartées sans dépasser la hauteur de référence de la construction existante faisant l'objet de l'extension ou à laquelle la construction s'adosse.

ARTICLE UA4 – STATIONNEMENT

ARTICLE UA4.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors places prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places PMR ou celles qui répondent à des contraintes techniques spécifiques justifiées.

Toute extension ou division de terrain devra justifier du maintien des places de stationnement conformément aux dispositions suivantes.

REGLES ALTERNATIVES :

Les règles quantitatives suivantes doivent être appliquées en fonction des destinations visées, à défaut, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés :

- Dans un rayon de 600 mètres à vol d'oiseau de la gare ferroviaire (CF cercle de référence reporté sur les plans graphiques): 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement ;
- En dehors du rayon : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

En outre, toute opération portant sur la création de minimum 4 logements devra répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- Réaliser une place de stationnement visiteur pour 2 logements créés.
- Renforcer les normes précédentes en prévoyant 1 place de stationnement individuel par tranche de 40m² de surface de plancher.

ARTICLE UA4.2 - STATIONNEMENT DES VELOS :

PRINCIPES GENERAUX :

La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos (d'une surface minimale d'1.5m² par cycle) est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuels couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement véhicules motorisés destinés aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local ou d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur le même tènement foncier que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

REGLES ALTERNATIVES :

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement(s) pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur le même tènement foncier) à condition d'être abrité.

ARTICLE UA5 - RÉSEAUX

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UA5.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UA5.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

ARTICLE UA5.3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas sa visibilité depuis l'espace public.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou, si celui-ci est insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE UA5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE UA6 – ACCÈS

LES ACCÈS

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement). L'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres, aire de retournement comprise, ou celles desservant plus de 5 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE UA7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Les espaces boisés classés figurant au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-7 et aux articles R113-1 à R.113-14.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, «le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier ».

ARTICLE UA7.1 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction. Les abris de jardins visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère, ils devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils ne pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UA7.2 - ESPACES LIBRES / IMPERMEABILISATION

PRINCIPES GENERAUX :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes techniques ou topographiques justifiées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage, une replantation à hauteur de 200% est exigée (en fonction du nombre d'élément(s) en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre(s) linéaire(s) en cas de haie). Les plantations seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.

Pour les tènements fonciers dont la surface est supérieure à 400m², la plantation d'un arbre de haute tige est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les plantations seront de préférence d'essences locales.

REGLES ALTERNATIVES :

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- **Coefficient de biotope**
 - Le coefficient de biotope minimal imposé est de 0.3. Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte de ce coefficient conformément à la fiche technique annexée au règlement.
- **Espace de pleine terre**
 - Sauf pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure ou égale à 200m², chaque tènement foncier doit comporter au moins 20% d'espaces de pleine terre.

La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...). Est entendue par la notion d'« espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisée).

ARTICLE UA8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale (concernant les anciennes fermes comtoises, se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation).

Ainsi, d'une manière générale, les constructions (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux

doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Elles doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans que ce soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il est préconisé de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants. En outre, dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
- Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- Ou la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE UA8.2 – CLÔTURES

Sauf impératif technique ou lorsque la construction assure la sécurité des biens et des personnes, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Elles devront également présenter une certaine perméabilité hydraulique, soit par leur nature, soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple).

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres mesurée conformément aux dispositions générales et être constituées soit :

- par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
- par tout autre dispositif (tels que gilles, grillages) doublé ou non d'une haie vive. Ces dispositifs peuvent être éventuellement disposés sur une murette dont la hauteur maximale (margelle comprise) ne doit pas dépasser 0,6 mètre. La hauteur de la murette sera alors à prendre en compte dans le calcul de la hauteur totale de la clôture, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de composition pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE UA8.3 – TOITURES

Les toitures terrasses sont interdites.

La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toitures à pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes, la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier). Toutefois, les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales pourront présenter une pente inférieure avec un minimum de 20 degrés (dans ce cas aucun accès direct ne sera autorisé depuis la construction).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux :

- extensions modérées de constructions principales (moins de 20m² d'emprise au sol) et aux annexes (moins de 20 m² d'emprise au sol) ;
- abris de jardin ;
- vérandas / marquises, ainsi que pergolas / carports de moins de 30m²

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Des dispositions différentes sont admises pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti.

ARTICLE UA8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Principes généraux :

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis :

- pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions ou l'utilisation des énergies renouvelables,
- dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

De manière générale, les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.

Traitement des façades :

Une homogénéité et une unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans la gamme des tons pierre locale. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.

Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

Traitement des toitures :

Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couvertures des toitures à pente (à l'exception de celles des constructions agricoles et forestières) devront avoir l'aspect :

- Soit de la tuile plate (65 au m²) de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile mécanique de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;

- Soit de la tuile ardoise, gris brun ou brun foncé pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes pas ce type d'aspect.

Les couvertures d'aspect acier, zinc ou papier goudronné pourront être admises :

- Pour les bâtiments agricoles, forestiers et économiques ;
- Pour les bâtiments économiques ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA8.4 – DIVERS

Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

D'une manière générale :

- Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.
- Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.

Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U est une zone urbaine résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat individuel. Elle accueille ponctuellement des activités diverses (commerces/services). Elle permet le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Toutefois, elle interdit les constructions agricoles. Elle comprend cinq secteurs :

- Un secteur spécifique **Uds**, où la densité et la constructibilité sont limitées pour des raisons de viabilité (quasi saturation de réseau de distribution d'électricité) ;
- Un secteur **Uj** délimitant certains fonds de jardins, où la constructibilité est limitée à l'édification de constructions de faible emprise ;
- Un secteur **Uls**, qui englobe un programme de logements seniors édifié à l'intérieur de la zone d'activité économique de la Petite Fin ;
- Un secteur **Uec** dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Rappel :

- Cette zone est concernée par un risque d'inondation dont le niveau d'aléas et la réglementation spécifique figurent dans le PPRNi annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publique pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer aux cartes annexées aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à IV

ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Secteurs				Sur le reste de la zone
		Uds	Uj	Uec	Uls	
	Exploitation agricole	X	X	X	X	C1

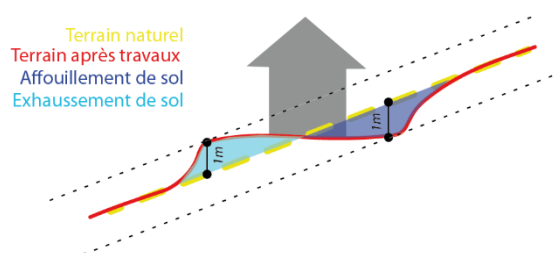
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	C5	C2	X	A	A
	Hébergement	X	X	X	A	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	C3
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	A
	Restauration	X	X	X	X	A
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	A
	Cinéma	X	X	X	X	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	X	A	X	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	A	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	A	X	
	Lieux de culte	X	X	A	X	
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	X	A	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	
	Équipements sportifs	X	X	A	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	A
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X

Changements de destination	A	X	A	X	A
Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	C4	C4	C4	C4	C4
Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Seules l'extension et la réhabilitation des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de gêne excessive auprès des riverains et dans la limite de 40 % de l'emprise au sol du bâtiment à agrandir ;
- **C2** : Dans le secteur Uj, seules les constructions suivantes sont autorisées lorsqu'elles sont directement liées à une habitation présente sur le même tènement foncier :
 - o L'édification d'abris de jardins dans la limite d'un abri par tènement foncier ;
 - o La création de piscines et terrasses ;
 - o Les installations techniques (citernes, pompes à chaleur, ...) ;
 - o Les affouillements et exhaussements de sols dans les conditions définies en C4 ;
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques
- **C3** : Dans la zone U, les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisés sous réserve que la surface de vente n'excède pas 100 m² et que la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- **C4** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce, d'aménagements paysagers, d'aménagement d'espaces publics, de recherches archéologiques.
- **C5** : En secteur Uds seules sont autorisées les extensions des constructions d'habitat existantes sans création de nouveaux logements et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



En outre sur l'ensemble de la zone, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au terrain naturel sont interdits.

ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

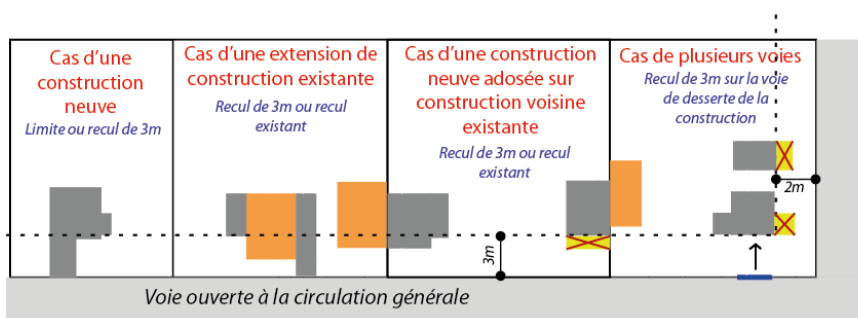
ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GENERAUX

Par rapport aux voies publiques, les constructions et extensions devront s'implanter :

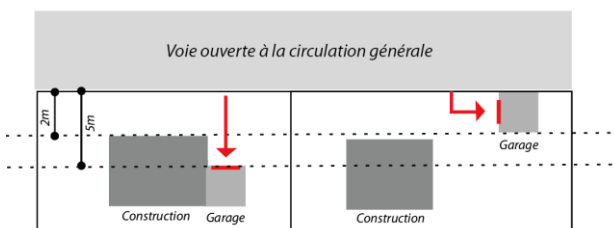
- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone U



Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles (hormis les carports) doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone UA



RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles de recul imposées peuvent être écartées pour les motifs suivants :

- Dans le cas d'un tènement foncier situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation édictée pourra s'appliquer sur une seule de ces voies (dans ce cas sur la voie desservant la construction).
- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante.
- Les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf en limite des zones naturelles localisées aux abords des cours d'eau.

En outre, Un recul différent pourra être imposé pour les installations et constructions situées près des carrefours, dans la partie inférieure d'un virage ou dont la nature du terrain le justifie, et ce en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, le linéaire de construction à destination d'habitat ne pourra pas être supérieur à 10 m.
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

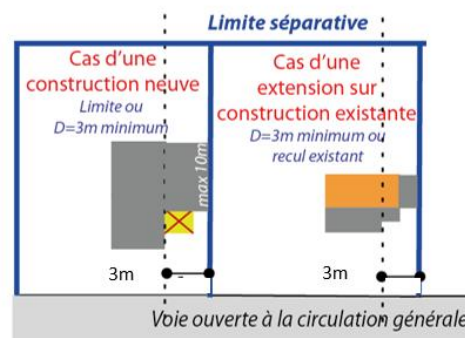
Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($3\text{m} \leq d \leq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

REGLES ALTERNATIVES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul différent aux règles édictées ci-dessus, à conditions de respecter au moins le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée)

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux limites séparatives - zone U



ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contiguës, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 2 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes et les abris de jardins).

ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL

Au sein de la zone, l'emprise au sol totale des constructions sur un même tènement foncier est limitée à 55% maximum de la surface de ce dernier.

A la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20m² par tènement foncier.

Après l'entrée en vigueur du PLU, au sein du secteur Uj uniquement, l'emprise au sol totale cumulée des nouvelles constructions est limitée à 40 m² par tènement foncier.

ARTICLE U3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GENERAUX

La hauteur se mesure conformément à la définition détaillée dans les dispositions générales, sauf en secteur Uls, pour lequel la hauteur des constructions édifiées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de la RD28 se calcule à partir du niveau altimétrique de la RD.

La hauteur maximale autorisée est limitée à :

- 6 mètres en zone U et dans les secteurs Uds et Uls,
- 10 mètres en secteur Uec,.

Sauf en cas d'autorisation de construire portant sur plusieurs tènements fonciers, les constructions édifiées en limites séparatives ne pourront excéder 4 mètres de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite.

REGLES ALTERNATIVES

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux équipements collectifs ou de services publics.

Dans le cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU (et qui ne respecterait pas la hauteur imposée) ou de construction nouvelle (hors annexe) adossée à une construction existante (et qui ne respecterait pas la hauteur imposée), les règles de hauteur pourront être écartées sans dépasser la hauteur de référence de la construction existante faisant l'objet de l'extension ou à laquelle la construction s'adosse.

ARTICLE U4 – STATIONNEMENT

ARTICLE U4.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Les places de stationnement aériennes (non comprises au sein d'une construction) seront réalisées en matériaux perméables sauf impossibilités techniques justifiées.

Toute extension ou division de terrain devra justifier du maintien des places de stationnement conformément aux dispositions suivantes.

REGLES :

Les règles quantitatives suivantes doivent être appliquées en fonction des destinations visées, à défaut, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés :

- Dans un rayon de 600 mètres à vol d'oiseau de la gare ferroviaire (CF cercle de référence reporté sur les plans graphiques) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement ;
- En dehors du rayon : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

En outre, toute opération portant sur la création de minimum 4 logements devra répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- Réaliser place de stationnement visiteur pour 2 logements créés.
- Renforcer les normes précédemment fixées dans le règlement en prévoyant 1 place de stationnement individuel par tranche de 40m² de surface de plancher.

ARTICLE U4.2 - STATIONNEMENT DES VELOS :

PRINCIPES GENERAUX :

La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos (d'une surface minimale d'1.5m² par cycle) est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuels couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement véhicules motorisés destinés aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local ou d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur le même tènement foncier que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

REGLES ALTERNATIVES :

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement(s) pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur le même tènement foncier) à condition d'être abrité.

ARTICLE U5 - RÉSEAUX

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE U5.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE U5.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

ARTICLE U5.3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré, ou à défaut, bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas sa visibilité depuis l'espace public.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou, si celui est insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE U5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE U6 – ACCÈS

LES ACCES

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement). L'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres, aire de retournement comprise, ou celles desservant plus de 5 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE U7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Les espaces boisés classés figurant au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-7 et aux articles R113-1 à R.113-14.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier ».

ARTICLE U7.1 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction. Les abris de jardins visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère, ils devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils ne pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE U7.2 – ESPACES LIBRES / IMPERMEABILISATION

PRINCIPES GENERAUX :

Les espaces libres privatifs doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage, une replantation à hauteur de 200% est exigée (en fonction du nombre d'élément(s) en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre(s) linéaire(s) en cas de haie). Les plantations seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.

Sauf en secteur UEc, et pour les tènements fonciers dont la surface est supérieure à 400m², la plantation d'un arbre de haute tige est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les plantations seront de préférence d'essences locales.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes techniques ou topographiques justifiées.

REGLES ALTERNATIVES :

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- **Coefficient de biotope**
 - Le coefficient de biotope minimal imposé est de 0,4. Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte de ce coefficient conformément à la fiche technique annexée au règlement.
- **Espace de pleine terre**
 - Sauf pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure ou égale à 200m², chaque tènement foncier doit comporter au moins 30% d'espaces de pleine terre. Ce pourcentage est porté à 60% en secteur Uj et 50% en secteur Uls. Aucun pourcentage n'est imposé au sein du secteur Uec.

La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...). Est entendue par la notion d'« espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).

ARTICLE U8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale (concernant les anciennes fermes comtoises, se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation).

Ainsi, d'une manière générale, les constructions (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Elles doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans que ce soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il est préconisé de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants. En outre, dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
- Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- Ou la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE U8.2 – CLÔTURES

Sauf impératif technique ou lorsque la construction assure la sécurité des biens et des personnes, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Elles devront également présenter une certaine perméabilité hydraulique, soit par leur nature, soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple).

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres mesurée conformément aux dispositions générales et être constituées soit :

- par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
- par tout autre dispositif (tels que gilles, grillages) doublé ou non d'une haie vive. Ces dispositifs peuvent être éventuellement être disposés sur une murette dont la hauteur maximale (margelle comprise) ne doit pas dépasser 0,6 mètre. La hauteur de la murette sera alors à prendre en compte dans le calcul de la hauteur totale de la clôture, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de composition pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE U8.3 – TOITURES

Les toitures terrasses sont interdites.

La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toitures à pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes, la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier). Toutefois, les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales pourront présenter une pente inférieure avec un minimum de 20 degrés (dans ce cas aucun accès direct ne sera autorisé depuis la construction).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux :

- extensions modérées de constructions principales (moins de 20m² d'emprise au sol) et aux annexes (moins de 20 m² d'emprise au sol) ;
- abris de jardin ;
- vérandas / marquises, ainsi que pergolas / carports de moins de 30m²

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Des dispositions différentes sont admises pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti.

ARTICLE U8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Principes généraux :

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis :

- pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions ou l'utilisation des énergies renouvelables,
- dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

De manière générale, les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.

Traitement des façades :

Une homogénéité et une unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans la gamme des tons pierre locale. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.

Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

Traitement des toitures :

Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couvertures des toitures à pente (à l'exception de celles des constructions agricoles et forestières) devront avoir l'aspect :

- Soit de la tuile plate (65 au m²) de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile mécanique de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile ardoise, gris brun ou brun foncé pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes pas ce type d'aspect.

Les couvertures d'aspect acier, zinc ou papier goudronné pourront être admises :

- Pour les bâtiments agricoles, forestiers et économiques
- Pour les bâtiments économiques ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE U8.4 – DIVERS

Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

D'une manière générale :

- Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.
- Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.

Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UD »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UD est une zone urbaine résidentielle récemment urbanisée ou en cours d'urbanisation caractérisée par une densité de logements plus importante qu'en zone U.

Elle intègre deux quartiers d'habitation : les lotissements Les Vergers et le Clos des Louvières.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publique pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer aux cartes annexes au rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à IV

ARTICLE UD1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

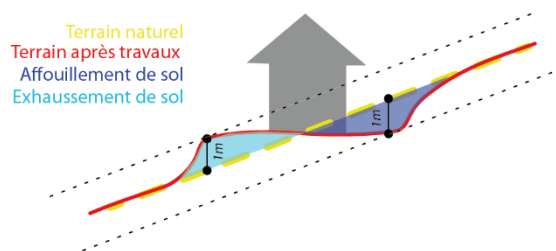
Destination des constructions	Sous-destinations	Zone UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	A
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C1
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	A

	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C2
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisés sous réserve que la surface de vente n'excède pas 100 m² et que la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- **C2** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce, d'aménagements paysagers, d'aménagement d'espaces publics, de recherches archéologiques. Ils devront présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

En outre sur l'ensemble de la zone, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au terrain naturel sont interdits.

ARTICLE UD2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

ARTICLE UD2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GENERAUX

Par rapport aux voies publiques, les constructions et extensions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone UD

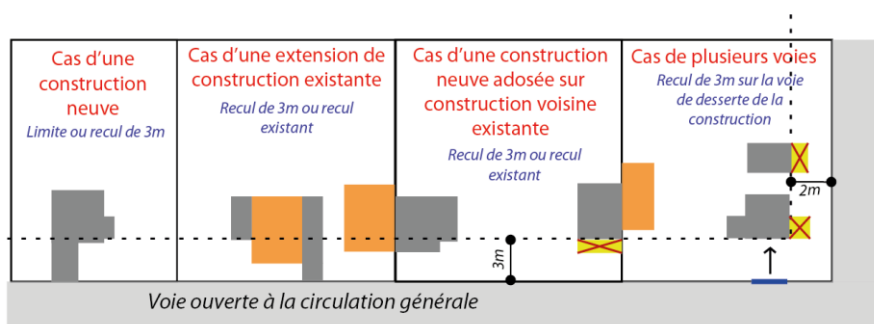
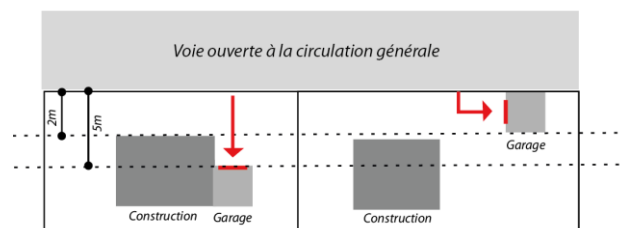


Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone UA

Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles (hormis les carports) doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.



REGLES ALTERNATIVES

Les règles de recul imposées peuvent être écartées pour les motifs suivants :

- Dans le cas d'un tènement foncier situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation édictée pourra s'appliquer sur une seule de ces voies (dans ce cas sur la voie desservant la construction).
- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au moins le recul de la construction existante.
- Les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf aux abords des cours d'eau.

En outre, un recul différent pourra être imposé pour les installations et constructions situées près des carrefours, dans la partie inférieure d'un virage ou dont la nature du terrain le justifie, et ce en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

ARTICLE UD2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

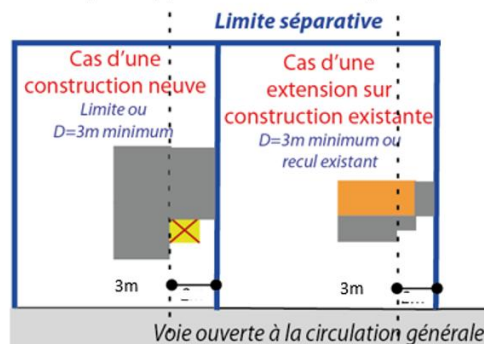
Les constructions et extensions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, le linéaire de construction à destination d'habitat ne pourra pas être supérieur à 10 m.
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($3\text{m} \leq d \leq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Les abris de jardin qui peuvent s'implanter librement.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux limites séparatives - zone UD



RÈGLES ALTERNATIVES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul différent aux règles édictées ci-dessus, sous conditions de respecter au moins le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

ARTICLE UD2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contiguës, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 1 mètre soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 0.5 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes et les abris de jardins).

ARTICLE UD2.4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20m² par tènement foncier.

Au sein de la zone, l'emprise au sol totale des constructions sur un même tènement foncier est limitée à 70% maximum de la surface de ce dernier.

ARTICLE UD3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

La hauteur se mesure conformément à la définition détaillée dans les dispositions générales.

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 6.5m pour du logement pavillonnaire, 10m pour du logement intermédiaire ou collectif.

RÈGLES ALTERNATIVES

Pour la zone UD soumise à OAP (Lotissement du Clos des Louvières), la hauteur des constructions couvertes par une toiture plate est portée 10 mètres maximum jusqu'au niveau haut de l'acrotère. La localisation de tels bâtiments devra être compatible avec l'Orientement d'Aménagement et de Programmation de la zone et ne pourra donc se trouver dans les espaces dévolus à de l'habitat pavillonnaire.

Sauf en cas d'autorisation de construire portant sur plusieurs tènements fonciers, les constructions édifiées en limites séparatives ne pourront excéder 3,5 mètres de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite.

ARTICLE UD4 – STATIONNEMENT

ARTICLE UD4.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors places prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places PMR ou celles qui répondent à des contraintes techniques spécifiques justifiées.

REGLES :

Les règles quantitatives suivantes doivent être appliquées en fonction des destinations visées, à défaut, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés :

- Dans un rayon de 600 mètres à vol d'oiseau de la gare ferroviaire (CF cercle de référence reporté sur les plans graphiques): 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 2 places de stationnement par logement ;
- En dehors du rayon : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de deux places de stationnement par logement.

En outre, toute opération portant sur la création de minimum 4 logements devra répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- Réaliser place de stationnement visiteur pour 2 logements créés.
- Renforcer les normes précédemment fixées dans le règlement en prévoyant 1 place de stationnement individuel par tranche de 40m² de surface de plancher.

ARTICLE UD4.2 - STATIONNEMENT DES VELOS :

PRINCIPES GENERAUX :

La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos (d'une surface minimale d'1.5m² par cycle) est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuels couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement véhicules motorisés destinés aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local ou d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur le même tènement foncier que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

REGLES ALTERNATIVES :

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement(s) pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur le même tènement foncier) à condition d'être abrité.

ARTICLE UD5 - RÉSEAUX

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UD5.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UD5.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

ARTICLE UD5.3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré, ou à défaut, bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas sa visibilité depuis l'espace public.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou, si celui-ci est insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE UD5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE UD6 – ACCÈS

LES ACCES

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement). L'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres, aire de retournement comprise, ou celles desservant plus de 5 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE UD7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

ARTICLE UD7.1 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS :

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils ne pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UD7.2 – ESPACES LIBRES :

PRINCIPES GENERAUX :

Les espaces libres privatifs doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Pour les tènements fonciers dont la surface est supérieure à 400m², la plantation d'un arbre de haute tige est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les plantations seront de préférence d'essences locales.

REGLES ALTERNATIVES :

- Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal imposé est de 0.3. Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte de ce coefficient conformément à la fiche technique annexée au règlement.

- Espace libre collectif

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront présenter un minimum de 5% d'espaces libres collectifs.

La notion d'« espace libre collectif » englobe tous les espaces ouverts à l'usage des résidents de l'opération d'aménagement.

- Espace de pleine terre

Sauf pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure ou égale à 200m², chaque tènement foncier doit comporter au moins 25% d'espaces de pleine terre.

La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...). Est entendue par la notion d'« espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).

ARTICLE UD8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Ainsi, d'une manière générale, les constructions (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Elles doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il est préconisé de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants. En outre, dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
- Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- Ou la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE UD8.2 – CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une la hauteur maximale de 2 mètres et être constituées soit :

- par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
- par tout autre dispositif (tels que gilles, grillages) doublé ou non d'une haie vive. Ces dispositifs peuvent être éventuellement disposés sur une murette dont la hauteur maximale (margelle comprise) ne doit pas dépasser 0,6 mètre. La hauteur de la murette sera alors à prendre en compte dans le calcul de la hauteur totale de la clôture, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de composition pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE UD8.3 – TOITURES

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à pentes variant entre 35 et 60 degrés (une pente moindre est admise jusqu'à 15° pour les constructions agricoles, forestières et les toitures végétalisées ne constituant pas un lieu de vie). Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux :

- extensions modérées de constructions principales (moins de 20m² d'emprise au sol) et aux annexes (moins de 20 m² d'emprise au sol) ;
- abris de jardin ;
- vérandas / marquises, ainsi que pergolas / carports de moins de 30m²

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de ne pas constituer un lieu de vie.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

ARTICLE UD8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Principes généraux :

- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis :
 - pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions ou l'utilisation des énergies renouvelables,
 - dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

Traitement des façades :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Les couleurs des façades doivent être choisies dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
- Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.
- Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

Traitement des toitures :

- Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.
- Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Les couvertures des toitures à pente (à l'exception de celles des constructions agricoles et forestières) devront avoir l'aspect :
 - o Soit de la tuile plate (65 au m2) de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
 - o Soit de la tuile mécanique de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
 - o Soit de la tuile ardoise, gris brun ou brun foncé pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes par ce type d'aspect.
- Les couvertures d'aspect acier, zinc ou papier goudronné pourront être admises :
 - o Pour les bâtiments agricoles, forestiers et économiques ;
 - o Pour les bâtiments économiques ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UD8.5 – DIVERS

- Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- D'une manière générale :
 - o Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.
 - o Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE ÉCONOMIQUE DITE ZONE « UF »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UF est une zone urbaine accueillant des activités économiques, qu'il convient de maintenir et de pouvoir développer dans certaines conditions.

Elle se distingue selon trois zones :

- UFa comprenant une zone d'accueil des activités économiques et un secteur UF au sein duquel le commerce est autorisé
- UFb, à destination principale d'activités, desservi partiellement par les réseaux de viabilité qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lequel des constructions ont déjà été édifiées.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publique pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer aux cartes annexées au rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees aux titres I à IV

ARTICLE UF1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	UFa	UFb	UFc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	A
	Commerce de gros	X	X	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A	X	A
	Restauration	A	X	A
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	X	A
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Équipements sportifs	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	A	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Entrepôt	A	A	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	Bureau	A	A	A
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	A	A	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C1	C1	C1
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X	X	X

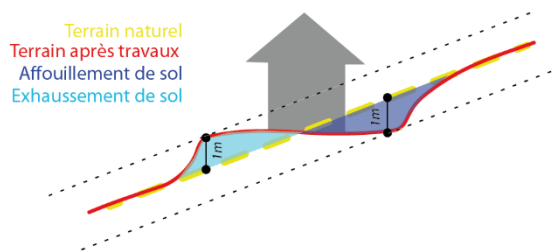
Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce, d'aménagements paysagers, d'aménagement d'espaces publics, de recherches archéologiques. Ils devront présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au

terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

- Sur l'ensemble de la zone, les locaux de gardiennage (constituant un local annexe à l'activité) sont autorisés sous conditions et limites suivantes :
 - o Être directement liés et nécessaires aux activités admises dans la zone, dans la limite d'un local par activité ;
 - o Être intégrés au bâtiment d'activité ;
 - o Ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher par local de gardiennage.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



En outre sur l'ensemble de la zone, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au terrain naturel sont interdits.

ARTICLE UF2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

ARTICLE UF2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de l'emprise du domaine public ferré et d'au moins 3 mètres des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles (hormis les carports) doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

REGLES ALTERNATIVES

Les règles de recul imposées peuvent être écartées pour les motifs suivants :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent des principes ci-dessus pour être admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au moins le recul de la construction existante.

En outre, un recul différent pourra être imposé pour les installations et constructions situées près des carrefours, dans la partie inférieure d'un virage ou dont la nature du terrain le justifie, et ce en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

ARTICLE UF2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- o Soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment pour l'établissement de murs coupe-feu ;
- o Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres en limite séparative si cette dernière correspond à une limite avec une zone urbaine UA ou U.

REGLES ALTERNATIVES

Les règles de recul imposées peuvent être écartées pour les motifs suivants :

- Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul. En outre, pour celles ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension peuvent être autorisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

ARTICLE UF2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UF2.4 - EMPRISE AU SOL

En secteur UFb, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,4. Il n'est pas fixé d'emprise au sol sur le reste de la zone.

ARTICLE UF3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE UF4 – STATIONNEMENT

ARTICLE UF4.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors places prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places PMR ou celles qui répondent à des contraintes techniques spécifiques justifiées.

REGLES ALTERNATIVES :

En cas de réhabilitation du volume existant ou de changement de destination inférieur à 40m² de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m² de surface de plancher), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales imposées pour chaque zone pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Les règles quantitatives suivantes doivent être appliquées en fonction des destinations visées, à défaut, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés :

Sous-destination de la construction	Nombre minimal de places de stationnement véhicules motorisés
Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés.
Commerce de gros	1 place pour 250 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place pour 2 employés et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés.
Restauration	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés.
Industrie	1 place pour 250 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place pour 2 employés et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.
Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place pour 2 employés et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.
Bureau	1 place pour 35 m ² de surface de plancher.

ARTICLE UF4.2 - STATIONNEMENT DES VELOS :

PRINCIPES GENERAUX :

La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuels couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement véhicules motorisés destinés aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local ou d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur le même tènement foncier que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

REGLES ALTERNATIVES :

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement(s) pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur le même tènement foncier) à condition d'être abrité.

ARTICLE UF4 – ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UF5 - RÉSEAUX

ARTICLE UF5.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UF5.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

ARTICLE UF5.3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré, ou à défaut, bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas sa visibilité depuis l'espace public.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE UF5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE UF6 – VOIRIES - CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE UF7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

ARTICLE UF7.1 – ESPACES LIBRES :

PRINCIPES GENERAUX :

Les espaces libres privatifs doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre haute tige pour 4 emplacements.

REGLES ALTERNATIVES :

- Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal imposé est de 0.5. Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte de ce coefficient conformément à la fiche technique annexée au règlement.

ARTICLE UF7.2 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS :

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils ne pourront surplomber le domaine public.

Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une intégration paysagère significative. Tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par exemple par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc. De plus, les installations de génie climatique devront être le moins visibles possible depuis la RD 28.

ARTICLE UF8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.

- Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
 - o La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
 - o Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - o Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
 - o Ou la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE UF8.2 – CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et être constituées soit :

- o par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
- o par tout autre dispositif (tels que gilles, grillages) doublé ou non d'une haie vive. Ces dispositifs peuvent être éventuellement disposés sur une murette dont la hauteur maximale (margelle comprise) ne doit pas dépasser 0,6 mètre. La hauteur de la murette sera alors à prendre en compte dans le calcul de la hauteur totale de la clôture, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de composition pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE UF8.3 – TOITURES

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à pentes variant entre 35 et 60 degrés (une pente moindre est admise jusqu'à 15° pour les constructions agricoles, forestières et les toitures végétalisées ne constituant pas un lieu de vie). Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux :

- o extensions modérées de constructions principales (moins de 20m² d'emprise au sol) et aux annexes (moins de 20 m² d'emprise au sol) ;
- o abris de jardin ;
- o vérandas / marquises, ainsi que pergolas / carports de moins de 30m²

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de ne pas constituer un lieu de vie.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

ARTICLE UF8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Principes généraux :

- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis :
 - o pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions ou l'utilisation des énergies renouvelables,
 - o dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

Traitement des façades :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Les couleurs des façades doivent être choisies dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
- Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.
- Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

Traitement des toitures :

- Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.
- Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Les couvertures des toitures à pente (à l'exception de celles des constructions agricoles et forestières) devront avoir l'aspect :
 - o Soit de la tuile plate (65 au m2) de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
 - o Soit de la tuile mécanique de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
 - o Soit de la tuile ardoise, gris brun ou brun foncé pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes pas ce type d'aspect.
- Les couvertures d'aspect acier, zinc ou papier goudronné pourront être admises :
 - o Pour les bâtiments agricoles, forestiers et économiques ;
 - o Pour les bâtiments économiques ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif.
- Est interdit l'emploi du blanc pur, du noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta vif, sauf ponctuellement, par exemple pour soigner une corniche ou un encadrement ou constituer une enseigne.

ARTICLE UF8.5 – DIVERS

- Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- D'une manière générale :
 - o Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.
 - o Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

TITRE IX : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE À URBANISER NON OPÉRATIONNELLE DITE « 2AUec »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-20 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La zone 2AUec (constituant l'extension de la zone Uec existante à vocation d'équipement public) est une zone non opérationnelle qui nécessite une évolution du document d'urbanisme pour être ouverte à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation devra tenir compte :

- Des dispositions de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme,
- Des résultats du ou des bilans de mise en application du PLU éventuels,
- Des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols sur la période considérée.

Toute ouverture à l'urbanisation devra développer des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles en cohérence avec le contexte environnemental des zones.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publique pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer aux cartes annexées aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'éditées aux titres I à IV

ARTICLE 2AU-1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

- ⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

⇒ le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

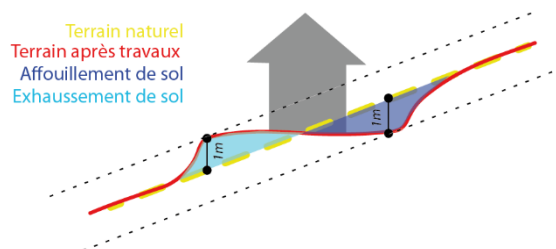
Destination des constructions	Sous-destinations	Zone 2AUec
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A
	Restauration	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C1
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X

Aucune construction n'est autorisée si ce n'est les aménagements légers sous réserve de ne pas porter atteinte au développement du secteur.

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce, d'aménagements paysagers, d'aménagement d'espaces publics, de recherches archéologiques.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



En outre sur l'ensemble de la zone, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au terrain naturel sont interdits.

ARTICLE 2AUec2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

ARTICLE 2AUec2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres mesuré conformément aux dispositions générales du règlement.

En outre, un recul différent pourra être imposé pour les installations et constructions situées près des carrefours, dans la partie inférieure d'un virage ou dont la nature du terrain le justifie, et ce en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

ARTICLE 2AUec 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et extensions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AUec 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être au minimum de 3m.

ARTICLE 2AUec2.4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol globale est limitée à 50% de la surface du tènement foncier.

ARTICLE 2AUec3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure conformément à la définition détaillée dans les dispositions générales.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 10 mètres.

ARTICLE 2AUec4 – STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

REGLES :

Le nombre de places sera estimé en fonction du besoin.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors places prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places PMR ou celles qui répondent à des contraintes techniques spécifiques justifiées.

ARTICLE 2AUec5 - RÉSEAUX

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE 2AUec5.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante. Tous les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUec5.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

ARTICLE 2AUec5.3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré, ou à défaut, bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas sa visibilité depuis l'espace public.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou, si celui-ci est insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE 2AUec5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE 2AUec6 – ACCÈS

LES ACCÈS

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

ARTICLE 2AUec7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, «le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier ».

ARTICLE 2AUec7.1 - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction. Les abris de jardins visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère, ils devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils ne pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE 2AUec7.2 – ESPACES LIBRES / IMPERMEABILISATION

PRINCIPES GENERAUX :

Les espaces libres privatifs doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes techniques ou topographiques justifiées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachages une replantation à hauteur de 200% est exigée (en fonction du nombre d'élément(s) en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre(s) linéaire(s) en cas de haie). Les plantations seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.

REGLES ALTERNATIVES :

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Espace de pleine terre

- Au moins 40 % de la surface du tènement foncier doivent être traités en espaces de pleine terre non imperméabilisés.

La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...). Est entendue par la notion d'« espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).

ARTICLE 2AUec8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUec8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale (concernant les anciennes fermes comtoises, se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation).

Ainsi, d'une manière générale, les constructions (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Elles doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans que ce soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il est préconisé de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants. En outre, dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
- o Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;

- Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- Ou la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE 2AUec8.2 – CLÔTURES

Sauf impératif technique ou lorsque la construction assure la sécurité des biens et des personnes, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Elles devront également présenter une certaine perméabilité hydraulique, soit par leur nature, soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple).

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres mesurée conformément aux dispositions générales et être constituées par des haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage, ou par tout autre dispositif (tels que gilles, grillages) doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de composition pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE 2AUec8.3 – TOITURES

Les toitures terrasse sont interdites.

La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toitures à pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier). Une pente moindre est admise jusqu'à 15° pour les constructions agricoles, forestières et les toitures végétalisées ne constituant pas un lieu de vie

Ces dispositions pourront être écartées dans les cas suivants :

- extensions modérées de constructions principales (moins de 20m² d'emprise au sol) et aux annexes (moins de 20 m² d'emprise au sol) ;
- abris de jardin ;
- vérandas / marquises, ainsi que pergolas / carports de moins de 30m²

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

ARTICLE 2AUec8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Principes généraux :

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis :

- pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions ou l'utilisation des énergies renouvelables,
- dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

Traitement des façades :

Une homogénéité et une unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans la gamme des tons pierre locale. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.

Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

Traitement des toitures :

Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couvertures des toitures à pente devront avoir l'aspect :

- Soit de la tuile plate (65 au m2) de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile mécanique de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile ardoise, gris brun ou brun foncé pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes pas ce type d'aspect.

Les couvertures d'aspect acier, zinc ou papier goudronné pourront être admises pour les bâtiments économiques.

ARTICLE 2AUec8.4 – DIVERS

Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

D'une manière générale :

- Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.
- Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.

Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

TITRE X : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-22 du Code de l'urbanisme

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-23 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Aenr1 et Aenr2 conditionnant le développement des énergies renouvelables.

Est compris dans la zone A un secteur particulier « Ap » agricole non constructible pour des motifs d'ordres paysagers ou naturels, liés principalement à la préservation des cônes de vue, des enjeux écologiques et du périmètre de protection du puit de captage.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existante et / ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

Rappel :

- Cette zone est concernée par un risque d'inondation dont le niveau d'aléas et la réglementation spécifique figurent dans le PPRNi annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Une partie de la zone A est également concernée par les zones de danger de la canalisation de gaz « Fontaine les Dijon / Gray » dans laquelle des prescriptions spécifiques s'appliquent (cf. Dispositions générales du présent règlement).
- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publique pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer aux cartes annexées aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'éditées aux titres I à IV

ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole

agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Au sein des secteurs		Dans le reste de la zone A
		Ap	Aenr	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	A
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	C1
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	C2
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	C7	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	X	C3
	Lieux de culte	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C3	A	C3
	Équipements sportifs	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
Autres occupations et	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	X	X	C4

utilisations du sol	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	C5
	Affouillements et exhaussements du sol	C6	C6	C6
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- De manière générale, les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **C1** : Au sein de la zone agricole :
 - o Les logements sont admis dans la limite d'un logement par exploitation agricole sauf s'il existe un logement préexistant au sein de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU. Le logement doit être nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et être implanté au sein ou à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles.
 - o Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation repérés au document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme sont admises dans la limite de 30m² d'emprise au sol globale par construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.
- **C2** : Au sein de la zone agricole, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres). Les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises uniquement au sein des bâtiments existants.
- **C3** : Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », catégorie englobant notamment les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Elles ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie afin de préserver la qualité paysagère, patrimoniale ou environnementale des sites.

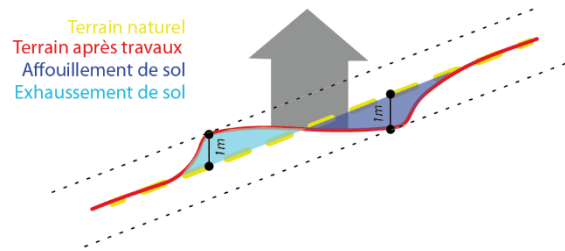
Sur l'ensemble de la zone agricole, (hormis au sein de la zone Ap et des STECAL Aenr1 et Aenr2), les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés et/ou nécessaires au développement des énergies renouvelables sont autorisés uniquement sous réserve de répondre à un projet agrivoltaïque conformément aux conditions imposées par décret ou arrêté.

Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'arrêté de référence est celui du 05/07/2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur terrains agricoles dont toutes les évolutions devront être questionnées.

- **C4** : Le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises (confère dispositions générales). Seuls les bâtiments identifiés sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- **C5** : Les dépôts liés aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- **C6** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce, d'aménagements paysagers, d'aménagement d'espaces publics, de recherches archéologiques. Ils devront présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.
- **C7** : Au sein des secteurs Aenr, sont seuls admis les constructions, aménagements, équipements et ouvrages des équipements publics existants et de ceux liés ou nécessaires au développement des énergies renouvelables, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol dans les conditions ci-avant détaillées. Au sein du secteur Aenr2, ces équipements sont admis sous réserve de respecter les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers telles qu'encadrées par arrêté. *Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'arrêté de référence est celui en date du 29/12/2023, dont toutes les évolutions devront être questionnées).*

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



En outre sur l'ensemble de la zone, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au terrain naturel sont interdits.

ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres mesuré conformément aux dispositions générales du règlement.

Ce recul minimum est porté à :

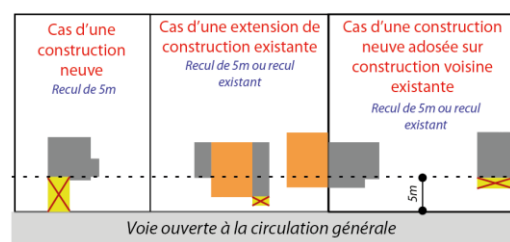
- o 3 mètres pour les annexes des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.
- o 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A31 (sauf pour les constructions, équipements, aménagements liés à l'activité autoroutière).
- o 15m par rapport aux berges des cours d'eau.

REGLES ALTERNATIVES

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- o Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au moins le recul de la construction existante.
- o Les constructions nouvelles qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU) située sur le tènement foncier voisin. Dans ce cas, la construction nouvelle pourra respecter au moins le recul de la construction à laquelle elle s'adosse.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone A



En outre, un recul différent pourra être imposé pour les installations et constructions situées près des carrefours, dans la partie inférieure d'un virage ou dont la nature du terrain le justifie, et ce en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

RÈGLES ALTERNATIVES

En cas de recul, les règles imposées peuvent être écartées pour les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous condition de respecter au moins le recul de la construction existante.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être au minimum de 3m.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 30% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur le tènement foncier.

Dans tous les cas, l'emprise au sol globale des constructions est limitée à 30% de la surface du tènement foncier. Aucune emprise au sol n'est imposée au sein des secteurs Aenr lorsqu'il s'agit de mettre en place des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE A3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

La hauteur se mesure conformément à la définition détaillée dans les dispositions générales.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 10 mètres pour les constructions agricoles ;
- 6 mètres pour bâtiments à destination d'habitation ;
- 3 mètres pour les annexes.

La hauteur maximale autorisée des constructions des secteurs Aenr est fixée à 8 mètres.

REGLES ALTERNATIVES

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE A4 – STATIONNEMENT

PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

REGLES :

Il sera exigé au minimum pour les nouvelles constructions d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres destinations, le nombre de places sera estimé en fonction du besoin.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors places prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places PMR ou celles qui répondent à des contraintes techniques spécifiques justifiées.

ARTICLE A5 - RÉSEAUX

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A5.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante. Tous les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A5.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

ARTICLE A5.3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré, ou à défaut, bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas sa visibilité depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou, si celui-ci est insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

ARTICLE A5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE A6 – ACCÈS

LES ACCES

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

ARTICLE A7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, «le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier ».

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE A7.1 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS :

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils ne pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE A7.2 – ESPACES LIBRES / IMPERMEABILISATION

PRINCIPES GENERAUX :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Sauf en secteur Aenr, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 200% est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront de préférence d'essences locales et adaptées au climat.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes techniques ou topographiques justifiées.

REGLES ALTERNATIVES :

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- **Espace de pleine terre**
 - Au moins 40 % de la surface du tènement foncier doivent être traités en espace de pleine terre non imperméabilisés.

La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...). Est entendue par la notion d'« espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).

ARTICLE A8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale (concernant les anciennes fermes comtoises, se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation).

Ainsi, d'une manière générale, les constructions (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Elles doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux, qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans que ce soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il est préconisé de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants. En outre, dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
- Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- Ou la réalisation de toitures végétalisées.

Aux abords de l'autoroute, toute construction ou installation présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement...), facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite ou soumise à des prescriptions.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE A8.2 – CLÔTURES

Sauf impératif technique ou lorsque la construction assure la sécurité des biens et des personnes, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Elles devront également présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple).

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres mesurée conformément aux dispositions générales et être constituées par des haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage, ou par tout autre dispositif (tels que gilles, grillages) doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de composition pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE A8.3 – TOITURES

Les toitures terrasse sont interdites.

La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toitures à pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier). Une pente moindre est admise jusqu'à 15° pour les constructions agricoles, forestières et les toitures végétalisées ne constituant pas un lieu de vie

Ces dispositions pourront être écartées dans les cas suivants :

- extensions modérées de constructions principales (moins de 20m² d'emprise au sol) et aux annexes (moins de 20 m² d'emprise au sol) ;
- abris de jardin ;
- vérandas / marquises, ainsi que pergolas / carports de moins de 30m²
- Serres agricoles.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

ARTICLE A8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Principes généraux :

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis :

- pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions ou l'utilisation des énergies renouvelables,
- dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

De manière générale, les abris de jardins, et les constructions liées aux énergies renouvelables au sein du secteur Aenr, sont exemptés des dispositions suivantes.

Traitement des façades :

Une homogénéité et une unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans la gamme des tons pierre locale. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.

Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

Traitement des toitures :

Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couvertures des toitures à pente (à l'exception de celles des constructions agricoles et forestières) devront avoir l'aspect :

- Soit de la tuile plate (65 au m2) de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile mécanique de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile ardoise, gris brun ou brun foncé pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes pas ce type d'aspect.

Les couvertures d'aspect acier, zinc ou papier goudronné pourront être admises :

- Pour les bâtiments agricoles, forestiers et économiques ;
- Pour les bâtiments économiques ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif.

Les bardages d'aspect métallique sont autorisés pour les constructions agricoles et les bâtiments techniques. La teinte devra permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

ARTICLE A8.5 – DIVERS

Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

D'une manière générale :

- Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.
- Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.

Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être privilégié en partie basse ou en partie haute de la toiture ; leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence horizontale.

TITRE XI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R151-24 du Code de l'urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle englobe également l'emprise du Domaine Public Autoroutier.

De plus, la zone naturelle accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existante et / ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

Rappel :

- Cette zone est concernée par un risque d'inondation dont le niveau d'aléas et la réglementation spécifique figurent dans le PPRNi annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publique pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer aux cartes annexées aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees aux titres I à IV

ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Dans la zone N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	A
Habitation	Logement	C1
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2
	Équipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	C3

Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4
Affouillements et exhaussements du sol	C5
Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X

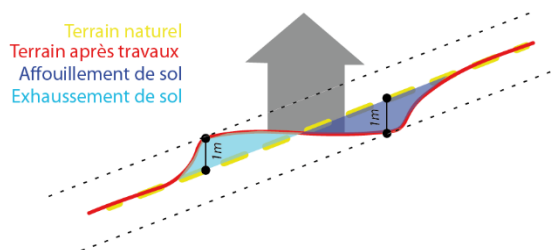
Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Au sein de la zone naturelle, les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation repérés au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont admises dans la limite de 30m² d'emprise au sol globale par construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.
- **C2** : Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », catégorie englobant notamment les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, nécessaires ou associés aux infrastructures autoroutières/routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Elles ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie afin de préserver la qualité paysagère, patrimoniale ou environnementale des sites.

Sur l'ensemble de la zone naturelle, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés et/ou nécessaires au développement des énergies renouvelables sont interdits.

- **C3** : Le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises (confère dispositions générales). Seuls les bâtiments identifiés sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- **C4** : Les dépôts liés aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce, d'aménagements paysagers, d'aménagement d'espaces publics, de recherches archéologiques. Ils devront présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier. En bordure du Domaine Public Autoroutier, tout exhaussement de sol devra être situé en respectant un recul minimum équivalent à la hauteur totale de l'exhaussement.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



En outre sur l'ensemble de la zone, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au terrain naturel sont interdits.

ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions, devront s'implanter en retrait en respectant un recul d'au moins 5 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Ce recul minimum est porté à :

- 15m par rapport aux berges des cours d'eau.
- 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A31, sauf pour les aménagements, constructions, ouvrages et équipements liés à l'activité autoroutière qui pourront s'implanter librement aux abords de l'infrastructure à laquelle ils sont liés.
- 3 mètres pour les annexes des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

REGLES ALTERNATIVES

Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au moins le recul de la construction existante.

En outre, un recul différent pourra être imposé pour les installations et constructions situées près des carrefours, dans la partie inférieure d'un virage ou dont la nature du terrain le justifie, et ce en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur l'ensemble de la zone les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au moins le recul de la construction existante.

Les aménagements, constructions, ouvrages et équipements liés à l'activité autoroutière pourront s'implanter librement aux abords de l'infrastructure à laquelle ils sont liés.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être au minimum de 2m.

Les aménagements, constructions, ouvrages et équipements liés à l'activité autoroutière pourront s'implanter librement aux abords de l'infrastructure à laquelle ils sont liés.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 30% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur le tènement foncier.

Dans tous les cas, l'emprise au sol globale est limitée à 30% de la surface du tènement foncier.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE N3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GENERAUX

La hauteur se mesure conformément à la définition détaillée dans les dispositions générales.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation forestière » et « logement ». Elle est fixée à 3m pour les annexes des constructions repérées sur les plans graphiques.

REGLES ALTERNATIVES

Dans le cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU (et qui ne respecterait pas la hauteur imposée) ou de construction nouvelle (hors annexe) adossée à une construction existante (et qui ne respecterait pas la hauteur imposée), les règles de hauteur pourront être écartées sans dépasser la hauteur de référence de la construction existante faisant l'objet de l'extension ou à laquelle la construction s'adosse.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE N4 – STATIONNEMENT

PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors places prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places PMR ou celles qui répondent à des contraintes techniques spécifiques justifiées.

REGLES ALTERNATIVES :

Il sera exigé au minimum pour les nouvelles constructions d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres destinations, le nombre de places sera estimé en fonction du besoin.

ARTICLE N5 – RÉSEAUX DIVERS

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou

d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N5.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante. Tous les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N5.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

ARTICLE N5.3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré, ou à défaut, bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas sa visibilité depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou, si celui-ci est insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

ARTICLE N5.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONIE, TÉLÉDIFFUSION

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE N6 : LES ACCÈS

LES ACCÈS

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques, sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

ARTICLE N7 – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Les espaces boisés classés figurant au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-7 et aux articles R113-1 à R.113-14.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, «le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier ».

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE N7.1 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS :

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils ne pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE N7.2 - ESPACES VERTS / IMPERMEABILISATION

PRINCIPES GENERAUX :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 200% est exigée (en fonction du nombre d'élément(s) en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre(s) linéaire(s) en cas de haie). Les plantations seront de préférence d'essences locales et adaptées au climat.

REGLES ALTERNATIVES :

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Espace de pleine terre

- Au moins 65 % de la surface du tènement foncier doivent être traités en espaces de pleine terre non imperméabilisés. Cette disposition n'est pas applicable au sein du Domaine Public Autoroutier Concédé.

La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...). Est entendue par la notion d'« espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).

ARTICLE N8 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N8.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale (concernant les anciennes fermes comtoises, se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation).

Ainsi, d'une manière générale, les constructions (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Elles doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il est préconisé de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants. En outre, dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
- o Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- o Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- o Ou la réalisation de toitures végétalisées.

Aux abords de l'autoroute, toute construction ou installation présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement...), facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite ou soumise à des prescriptions.

Les règles ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux exigences d'exploitation, d'entretien et de sécurisation liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour ces équipements, les principes d'intégration paysagère imposés à l'article 1 doivent être respectés.

ARTICLE N8.2 – CLÔTURES

Sauf impératif technique ou lorsque la construction assure la sécurité des biens et des personnes, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Elles devront également présenter une certaine perméabilité hydraulique, soit par leur nature, soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple).

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres mesurée conformément aux dispositions générales et être constituées par des haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de composition pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE N8.3 – TOITURES

Les toitures terrasse sont interdites.

La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toitures à pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier). Une pente moindre est admise jusqu'à 15° pour les constructions agricoles, forestières et les toitures végétalisées ne constituant pas un lieu de vie.

Ces dispositions pourront être écartées dans les cas suivants :

- extensions modérées de constructions principales (moins de 20m² d'emprise au sol) et aux annexes (moins de 20 m² d'emprise au sol) ;
- abris de jardin ;
- vérandas / marquises, ainsi que pergolas / carports de moins de 30m²

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

ARTICLE N8.4 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Principes généraux :

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis :

- pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions ou l'utilisation des énergies renouvelables,
- dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

De manière générale, les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.

Traitement des façades :

Une homogénéité et une unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couleurs des façades doivent être choisies dans la gamme des tons pierre locale. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.

Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

Traitement des toitures :

Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les couvertures des toitures à pente (à l'exception de celles des constructions agricoles et forestières) devront avoir l'aspect :

- Soit de la tuile plate (65 au m2) de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile mécanique de teinte rouge ou brun clair, vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile ardoise, gris brun ou brun foncé pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes pas ce type d'aspect.

Les couvertures d'aspect acier, zinc ou papier goudronné pourront être admises :

- Pour les bâtiments agricoles, forestiers et économiques ;
- Pour les bâtiments économiques ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif.

Les bardages d'aspect métallique sont autorisés pour les constructions agricoles et les bâtiments techniques. La teinte devra permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

ARTICLE N8.5 – DIVERS

Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

D'une manière générale :

- Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.
- Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.

Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être privilégié en partie basse ou en partie haute de la toiture ; leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence horizontale.

ANNEXE DU REGLEMENT – FEUILLE DE CALCUL DU CBS (ARTICLE 5.2)

Surface de l'unité foncière (A)		m²	
Détermination de l'ensemble des surfaces constituant l'unité foncière			
Types de surfaces	Surface (B)	Facteur de pondération (C)	Surface éco-aménagée (=B*C)
Surface imperméable : revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation. Exemples : espaces bétonnés, enrobés, toitures...	m²	* 0.0	m²
Surface semi-perméable : revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie. Exemples : dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillons...	m²	* 0.3	m²
Espace vert sur dalle ou en toiture < 50 cm : espace vert sur dalle avec une épaisseur de substrat inférieure à 50 cm.	m²	* 0.5	m²
Espace vert sur dalle > 50 cm : espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm	m²	* 0.7	m²
Espace en pleine terre : espace répondant aux conditions cumulatives suivantes : • il est perméable et végétalisé, • sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.	m²	* 1.0	m²
Surface éco-aménagée totale (D) = somme de toutes les surfaces éco-aménagées			m²
Rappel du CBS imposé à l'article de la zone concerné (E)			
Surface éco-aménageable minimum imposée (F) (=A*E)			m²
RESPECT DES DISPOSITIONS DU CBS (=E-F), surface supérieure ou égale à 0m²			m²

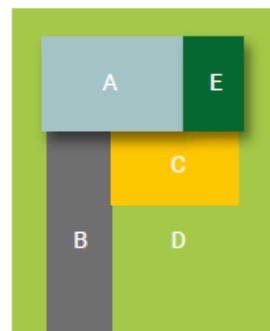
Exemple : Projet situé sur une unité foncière de 400 m² implanté en zone U

Calcul de la surface éco-aménageable :

- Surface imperméable de la construction (A) : 100 X 0 = 0
- Toiture végétalisée avec épaisseur de terre végétale < à 50 cm (E) : 50 X 0,5 = 25
- Surface d'enrobé (B) : 60 x 0 = 0
- Surface de pavés drainants (C) : 80 X 0,5 = 40
- Espaces verts de pleine terre (D) : 110 X 1 = 110
- **TOTAL = 0 + 25 + 0 + 40 + 110 = 175 m²**

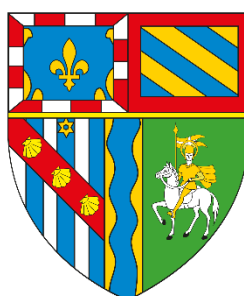
Surface éco-aménageable minimum imposée = 400 * 0.3 soit 120 m²

Respect des dispositions réglementaires = 175-120 = 55 m² = CBS respecté



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT JULIEN (21555)



PIECE N°4.2 – FICHES PAYSAGES

Prescrit par délibération du : 27/10/2018

Approuvé par délibération du : 14 FEV. 2026

DATE ET VISA

A Saint-Julien, le 20/02/2026

Le Maire, Michel LEMOIRE.



DOSSIER D'APPROBATION



Sciences Environnement

Mandataire cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

Cabinet Sciences Environnement

6 Boulevard Diderot

25000 BESANÇON

03.81.53.02.60

contact@sciences-environnement.fr

www.sciences-environnement.com

SOMMAIRE DES FICHES

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Le présent document liste les éléments repérés et détaille les prescriptions mises en œuvre pour leur préservation.

Fiche 1 : Rue du Pont Neuf n° 7

Fiche 2 : Ensemble des bâtiments donnant sur la cour intérieure desservie par la rue du Pont Neuf

Fiche 3 : Rue du Centre vers la voie Creuse

Fiche 4 : Propriété située à l'angle de la rue du Lavoir et de la rue du Centre, à l'Est de la rue du Lavoir et au Nord de la Norge

Fiche 5 : Clôture faisant l'angle des rues du Centre et de Comblanchet à l'Ouest de la rue Comblanchet

Fiche 6 : Clôture du 44 rue du Centre

Fiche 7 : Ancienne forges, impasse donnant en face du 39 rue du Centre

Fiche 8 : Propriété sise 39 rue du Centre

Fiche 9 : Bâtiment situé dans une cour en limite de l'Eglise. L'entrée donnant place de l'Eglise (ancienne maison forte)

Fiche 10 : Bâtiment situé dans une cour en limite de l'Eglise. L'entrée donnant place de l'Eglise

Fiche 11 : 2 rue de Revaut

Fiche 12 : Clôture des 3 et 5 rue de Revaut

Fiche 13 : Clôture du 4 rue de Revaut

Fiche 14 : Rue Revaut côté impair, petite cour intérieure située derrière la ferme TISSIER

Fiche 15 : 23 rue de Revaut

Fiche 16 : 25 rue de Revaut

Fiche 17 : Au niveau du n°27 rue de Revaut

Fiche 18 : 39 rue de Revaut

Fiche 19 : Place de la croix de pierre

Fiche 20 : Rue des Louvières

Fiche 21 : Rue des Louvières

Fiche 22 : Hameau des Tuileries

Fiche 23 : Hameau des Tuileries

Fiche 24 : Rue Comblanchet

Fiche 25 : Rue Comblanchet

Fiche 26 : 30 Rue Comblanchet

Fiche 27 : ancien pigeonnier (propriété rue des Louvières)

Fiche 1

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Rue du Pont Neuf n°7

➡ Identification du propriétaire
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Maison de village rez-de-chaussée + 1 étage de volume simple

➡ Justification de l'intérêt :

Type 1930 avec fausse porte en chaînage

➡ Devenir possible :

Respect des enduits



Fiche 2

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Ensemble de bâtiments donnant sur cour intérieure desservi par la rue du Pont Neuf

➡ Identification du propriétaire de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☐ architectural ou pittoresque

☐ historique

☒ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Ensemble de bâtiments à destination d'habitats et de commerces de volume maximal de rez-de-chaussée + un étage

➡ Justification de l'intérêt :

Ensemble de bâtiments denses donnant sur une cour intérieure, permettant des alignements tant sur la rue du Pont Neuf que sur la cour intérieure et une continuité bâtie significative du centre ancien du village présentant un intérêt urbanistique.

➡ Devenir possible :

Respect des alignements principaux avec décrochement ponctuel possible dans la cour intérieure.

Maintien des alignements sur rue.



Fiche 3

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Rue du centre vers la voie Creuse.

➡ Identification du propriétaire
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Bâtiment d'habitation de volume simple avec rez-de-chaussée + un étage plein d'une emprise intéressante en hauteur

➡ Justification de l'intérêt :

Maison à composition régulière avec décor en pierres
Encadrement en pierres de taille,
Parement en fonte sur console du balcon
Toiture de pans avec fausse croupe

➡ Devenir possible :

Respect du caractère du bâtiment notamment les encadrements en pierres de taille et le style du parement du balcon



Fiche 4

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Propriété située à l'angle de la rue du lavoir et de la rue du centre, à l'Est de la rue du lavoir et au Nord de la Norge.

➡ Identification du propriétaire de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Propriété bâtie close composée de plusieurs bâtiments dont le corps d'habitation principal se situe dans le bâtiment situé en angle de la rue du lavoir et la rue du centre.

➡ Justification de l'intérêt :

Ensemble datant de la fin du XVIIIe siècle avec maison de caractère en pierres de taille, marquant l'angle de rue ; fausse croupe avec tuiles plates. Le mur de la clôture marque l'alignement dans la continuité des volumes bâtis implantés également en alignement avec piliers de pierres de taille de part et d'autre du portail. Le garage est de même caractère ce qui forme un ensemble cohérent d'un intérêt tant urbanistique qu'architectural.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère de l'ensemble sur les façades sur rue.



Fiche 5

➤ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Il ne s'agit pas d'un bâtiment mais d'une clôture faisant l'angle des rues du centre et de Comblanchet à l'Ouest de la rue de Comblanchet.

➤ Identification du propriétaire de l'architecte (éventuellement)

➤ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☒ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Mur de clôture en pierres avec un décrochement des hauteurs au niveau de l'angle des rues du centre et de Comblanchet et du passage de la porte et avec couverture inclinée en pierres.

➤ Justification de l'intérêt :

Mur en pierres de qualité

➤ Devenir possible :

Mur en pierres à conserver ou à refaire dans le même volume.

Alternative : réalisation des grilles en fer forgées inspirées d'un modèle de l'époque.



Fiche 6

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Il ne s'agit pas d'un bâtiment mais d'une clôture de l'entrée du 44 rue du Centre.

➡ Identification du propriétaire
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Pilier en pierres de taille marquant l'entrée du 44.

➡ Justification de l'intérêt :

Piliers de caractère en pierres de taille.

➡ Devenir possible :

À conserver.



Fiche 7

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Ancienne Forges, dans l'impasse donnant en face du 39 rue du Centre.

➡ Identification du propriétaire de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Ancienne forge transformée en maison d'habitation de volume imposant comprenant un rez-de-chaussée + un étage plein + un grenier avec fenêtre basse au niveau de bas du grenier.

Escalier extérieur en pierres avec garde de corps.

Les niveaux sont décalés mais le grenier est sur un même plan.

➡ Justification de l'intérêt :

Ancienne forge dont l'origine est sûrement de 1613. Le bâtiment ayant subi des transformations au XIXe siècle.

Encadrement des ouvertures en pierres.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère du bâtiment sur façade donnant sur la cour intérieure



Fiche 8

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Propriété sise 39 rue du Centre.

➡ Identification du propriétaire
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Maison d'habitation de caractère, rez-de-chaussée + un étage plein

Toiture en tuiles plates

4 pans à forte pente avec lucarnes

Bâtiment comprenant un volume accolé

➡ Justification de l'intérêt :

Construction datant du XVIIIe siècle environ ayant connu quelques aménagements mais ayant gardée son caractère.

➡ Devenir possible :

Conservation et restauration dans l'esprit.



Fiche 9

➤ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Bâtiment situé dans une cour en limite de l'église, l'entrée donnant place de l'église (ancienne maison forte).

➤ Identification du propriétaire de l'architecte (éventuellement)

➤ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Volume imposant comprenant rez-de-chaussée + un étage plein donnant sur une cour intérieure
Encadrement des ouvertures en pierres de taille
Présence de corbeau, signe de l'extrême antériorité d'un bâtiment en retour.

➤ Justification de l'intérêt :

Bâtiment précisant toutes les caractéristiques d'une ancienne maison forte
Fenêtres au rez-de-chaussée avec linteau à double accolade
Cusson sur jambage
Porte d'entrée avec jambage avec chanfrein et linteaux avec simple accolade.

➤ Devenir possible :

Conservation et restauration dans l'esprit.



Fiche 10

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Bâtiment situé dans une cour en limite de l'Eglise. L'entrée donnant sur la place de l'Église.

➡ Identification du propriétaire de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Bâtiment de volume simple. Sur sa face donnant sur la cour intérieure avec rez-de-chaussée + un étage plein + grenier avec fenêtres basses.

Encadrement des ouvertures en pierres de taille, linteaux délardés, petite véranda.

➡ Justification de l'intérêt :

Bâtiment pendant de la maison forte présentant toutes les caractéristiques du XVIII^e siècle des bâtiments ruraux ayant connu quelques transformations.

➡ Devenir possible :

Conservation et restauration dans l'esprit



Fiche 11

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

2 rue de Revaut.

➡ Identification du propriétaire
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Maison d'habitation de composition régulière avec rez-de-chaussée + un étage plein.

➡ Justification de l'intérêt :

Toiture 2 pans avec fausse croupe et épis de faîtage en zinc.

Tuiles plates sauf sur volume annexe où les tuiles plates ont été remplacées par des tuiles mécaniques.

Encadrement en pierres de taille.

Porche en pierres avec accès piétons séparé.

Volume de la grange intéressant.

➡ Devenir possible :

Restauration à l'identique en conservant le caractère du bâtiment.

Amélioration de l'auvent de la grange.



Fiche 12

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Il ne s'agit pas d'un bâtiment mais d'une clôture 3 et 5 rue de Revaut.

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☒ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Mur de clôture.

➡ Justification de l'intérêt :

Mur en pierres participant au caractère urbain de la rue.

➡ Devenir possible :

Restauration et travaux dans le respect du type de mur.



Fiche 13

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Clôture du 4 rue de Revaut.

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☒ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Mur de clôture.

➡ Justification de l'intérêt :

Mur en pierres participant au caractère urbain de la rue.

➡ Devenir possible :

Restauration et travaux dans le respect du type de mur.



Fiche 14

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Rue de Revaut. Côté impair petite cour intérieure située derrière la ferme TISSIER.

➡ Identification du propriétaire : de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☒ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Ensemble de bâtiments d'habitation en alignement de la cour intérieure avec un rez-de-chaussée + ponctuellement un étage avec fenêtre basse de grenier.

Présence de lucarnes passantes à 2 pans.

Un des bâtiments a des tuiles plates avec 2 vraies chatières.

➡ Justification de l'intérêt :

Encadrement en pierre des ouvertures avec majorité de petites ouvertures.

Enduits à pierres vues ou à joints beurrés.

Présence de pierres d'évier, d'arc de décharge sur les linteaux de porte.

Ensemble d'habitat rural traditionnel des paysans du XIXe siècle, très significatif dans sa modestie.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère des bâtiments.



Fiche 15

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

23 rue de Revaut.

➡ Identification du propriétaire : **TISSIER**
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Corps de bâtiment d'habitation d'une ferme avec un rez-de-chaussée + 2 étages.
Toiture 2 pans.

➡ Justification de l'intérêt :

Gros volume bâti avec encadrement pierre et percements réguliers datant d'avant 1600.
La partie sur la droite de la face avant a été aménagée au XIXe siècle.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère des bâtiments.



Fiche 16

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

25 rue de Revaut.

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Porche en pierre avec accès piétons séparé.

➡ Justification de l'intérêt :

Qualité et ancienneté du porche, marquant bien l'entrée de la cour.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère.



Fiche 17

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Au niveau du n°27 rue de Revaut.

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Clôture en pierre datant des années 1930.

➡ Justification de l'intérêt :

Composition originale de l'époque.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère.



Fiche 18

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

39 rue de Revaut.

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☒ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Cour intérieure avec petits bâtiments en pierres apparentes.
Ancienne porcherie, anciennes chambres à four + bâtiment en bois.
Quelques éléments sont encore couverts de tuiles plates.

➡ Justification de l'intérêt :

Bâtiments ruraux datant de la fin du XIXe siècle aux années 1920 avec une implantation dense caractéristique de l'époque et ayant conservé leurs détails architecturaux.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère avec possibilité de modification de la destination et d'ajout d'éléments de volumétrie réduite.



Fiche 19

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Place de la croix de pierre

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Maison d'habitation datant du début du XIXe siècle avec un rez-de-chaussée + un étage + lucarnes cintrées, fronton central.

Toiture 4 pans, tuiles plates avec coyautage du toit. Mur de clôture en pierres. Parc irrégulier.

➡ Justification de l'intérêt :

Bâtiment de composition régulière de qualité présentant de nombreuses caractéristiques architecturales de l'époque, en cohérence avec ses abords (parcs et murs) et marquant l'entrée du bourg.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère.



Fiche 20

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Rue des Louvières

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Ensemble d'habitation avec bâtiment annexe avec un rez-de-chaussée + un étage.
Toiture 2 pans.

➡ Justification de l'intérêt :

Composition complète du XIXe siècle présentant un décor abondant notamment les zingueries d'origine, les tuiles violon sur bâtiment annexe.
Ardoises sur bâtiment principal.
Éléments architectoniques en pierre et remplissage en briques rouges.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère et des éléments de décoration.



Fiche 21

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Rue des Louvières.

➡ Identification du propriétaire : de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural ou pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Ensemble de bâtiments comprenant une cour d'habitation à l'Ouest, des granges au Sud et à l'Est avec toiture 2 pans, fausse croupe et épi de faîtage sur grange, les granges sont en pierre en partie apparente et celle située à l'extrême Est a un revêtement en partie en pans de bois.

Bâtiment d'habitation de composition régulière.

Rez-de-chaussée + un étage + combles avec lucarnes 2 pans, encadrement en pierres.

➡ Justification de l'intérêt :

Inscription sur le bâtiment d'habitation : « faite par Jean Blagny et Thérèse Guelaud en 1818 ».

La grange écurie a une toiture 2 pans à forte pente avec charpente avec double faîtage de fin du XVIIIe siècle.

Le tout forme un ensemble cohérent et caractéristique de l'architecture traditionnelle de l'époque des bâtiments ruraux.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère avec possibilité d'évolution des bâtiments.

Quelques travaux ont été réalisés il y a une trentaine d'années sur le corps d'habitation principale sans maintien des encadrements de l'époque. L'apparence d'encadrement en pierres pourrait être restituée à l'occasion de travaux sur la façade.



Fiche 22

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Hameau des tuileries

➡ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ pittoresque

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Petite chapelle des tuileries avec un petit volume avec toiture 2 pans, tuiles plates, enduit rose sur façade avant.

Petite ouverture de forme particulière en rappel du clocher.

➡ Justification de l'intérêt :

Petite chapelle pittoresque de composition originale avec clocher peigne surmonté d'une croix et décor sculpté au-dessus de la porte

➡ Devenir possible :

Respect du caractère.



Fiche 23

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Hameau des tuileries

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Petit manège ouvert avec toiture 2 pans, tuiles plates et structure bois apparente.

La fonctionnalité devait être l'écrasement des noix ou des tuiles par la rotation d'un cheval (présence de meules récupérées dans la propriété).

➡ Justification de l'intérêt :

Élément du début du XIXe siècle avec charpente en bois et couverture en tuiles plates.

➡ Devenir possible :

Restauration avec respect des éléments caractéristiques.

Possibilité de changement d'utilisation.



Fiche 24

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Rue Comblanchet.

➡ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Petit hangar ouvert avec toiture 2 pans à proximité d'anciens bâtiments ruraux traditionnels.

➡ Justification de l'intérêt :

Charpente en bois et typologie du bâtiment caractéristique des fermes du XIXe siècle.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère avec dans la mesure du possible conservation des éléments anciens.



Fiche 25

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Rue Comblanchet.

➡ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Bâtiment d'habitation en alignement de rue de composition régulière avec encadrement en pierre. Toiture 2 pans, fausse croupe, tuiles plates et porche d'entrée en pierre avec accès piétons séparé. Rez-de-chaussée + un étage avec fenêtres basses de grenier.

➡ Justification de l'intérêt :

Bâtiment caractéristique de son époque présentant des éléments architecturaux intéressants.

➡ Devenir possible :

Respect du caractère.



Fiche 26

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :
(30) Rue Comblanchet

➡ Identification du propriétaire :
de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

- ☒ architectural
☐ historique
☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

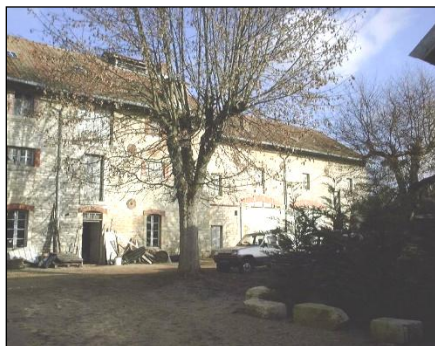
Corps d'habitation à côté du silo de la maison du houblon (BMF).
Ensemble dense d'habitat comprenant plusieurs corps de bâtiments de composition régulière avec rez-de-chaussée + un niveau ou 2 niveaux.
Pierres apparentes, éléments d'encadrement en briques rouges et pierres.
Porche d'entrée en pierre.

➡ Justification de l'intérêt :

Bâtiment caractéristique des implantations industrielles de fin XIXe – début XXe siècle présentant une densité et une emprise au sol intéressante dans le cœur du village.

➡ Devenir possible :

Possibilité d'évolution avec conservation d'éléments caractéristiques.



Fiche 27

➡ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Ancien pigeonnier (propriété rue des Louvières).

➡ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement)

➡ Intérêt

☒ architectural

☐ historique

☐ urbanistique

➡ Descriptif sommaire :

Petite tour en pierre avec toit rond en laves et petite ouverture, située en bordure intérieure de la clôture de la propriété.

➡ Justification de l'intérêt :

Rappel du caractère ancien du bâti du village – Intérêt réduit puisque la tour n'est pas visible depuis l'espace public mais uniquement perceptible dans le paysage à partir de la campagne de Saint Julien

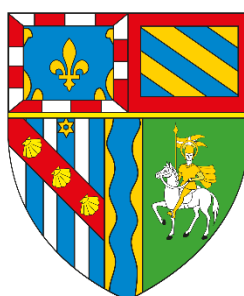
➡ Devenir possible :

Restauration avec respect des éléments caractéristiques.
Possibilité de changement d'utilisation.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT JULIEN (21555)



PIECE N°4.3 – EMPLACEMENTS RESERVES

Prescrit par délibération du : 27/10/2018

Approuvé par délibération du : 14 FEV. 2020

DATE ET VISA

A Saint-Julien, le 20/02/2026

Le Maire, Michel LEMOIR.



DOSSIER D'APPROBATION



Sciences Environnement

Mandataire cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

Cabinet Sciences Environnement

6 Boulevard Diderot

25000 BESANÇON

03.81.53.02.60

contact@sciences-environnement.fr

www.sciences-environnement.com

N°	OBJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE GRAPHIQUE
1	Extension du cimetière	Commune	65 77 m ²
2	Aménagement d'une voirie et/ou réseaux	Commune	418 m ²
3	Aménagement d'une voie	Commune	71 m ²
4	Accessibilité à long terme du gisement foncier	Commune	322 m ²
5	Accessibilité à long terme du gisement foncier	Commune	420 m ²
6	Accessibilité à long terme du gisement foncier	Commune	274 m ²
7	Accessibilité à long terme du gisement foncier	Commune	128 m ²
8	Aménagement d'une voirie et/ou réseaux	Commune	171 m ²
9	Aménagement de la rue du centre	Commune	47 m ²
10	Aménagement d'un sentier piéton	Commune	2 577 m ²
11	Aménagement paysager	Commune	3 143 m ²
12	Accessibilité à long terme du gisement foncier	Commune	263 m ²
13	Passage de réseaux	Commune	1 275 m ²
14	Aménagement de la rue de la Combe	Commune	96 m ²
15	Accessibilité à long terme du gisement foncier	Commune	246 m ²
16	Aménagements le long de la voie de chemin de fer pour mobilité douce	Commune	13 255 m ²
17	Aménagement le long de la RD en faveur des mobilités douces	Commune	215 m ²