

# COMMUNE D'ABBEVILLERS

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le 9 novembre 2017

Modification n°1 du PLU approuvée le 28 novembre 2024



## Pièce n°5 : Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du 28 novembre 2024

Le Maire



Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE

05 DEC. 2024

MONTBELIARD



## SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	12
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA.....	14
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB.....	21
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UL .....	28
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UX.....	32
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	38
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU.....	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	46
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	54
LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER).....	
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME .....	60
ANNEXES.....	62

# TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Abbévillers.

---

## ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'article R111-1 du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

---

## ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement du PLU d'Abbévillers délimite les zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - Les zones urbaines** sont repérées par un indice commençant par la lettre U.

Elles couvrent le territoire déjà urbanisé, mais aussi la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **La zone UA** : Il s'agit d'une zone correspondant essentiellement au centre ancien. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.
- **La zone UB** : Elle correspond aux extensions urbaines caractérisées principalement par un habitat de type pavillons individuels.
- **La zone UL** : Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif et de sports et de loisirs.
- **La zone UX** : Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques, qui se caractérise par la présence de services, artisanat, commerces, activités industrielles légères.

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Des orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement (densité, accès...)

**3 - Les zones agricoles** sont repérées par un indice commençant par la lettre A. La zone agricole est la partie de la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**4 - Les zones naturelles et forestières** sont repérées par un indice commençant par la lettre N. Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage.

- Un **STECAL Nt** est identifié et concerne le site de la Source de la Doue qui est reconverti actuellement en bâtiment d'accueil du public.

---

#### **ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BATIS EXISTANTS**

---

1° - Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes " (article L 152-3 du code de l'urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° - Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions "(règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"(article R 111-18 du Code de l'Urbanisme).

3° - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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 V : AMENAGEMENTS APPORTES AUX REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET A LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS**

---

Si l'économie du projet le justifie, les règles relatives aux articles 6, 7, 8 et 10 des zones ne s'appliqueront pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, tels que :

- Transformateurs électriques, Infrastructures de transport d'électricité,
- Voirie, réseaux secs et humides....

---

#### **ARTICLE VI : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (ARTICLE L.152-4 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 VII – STRUCTURE DU REGLEMENT

---

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement. Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.  
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.  
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.  
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.  
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.  
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.  
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.  
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.  
Article 9 : Emprise au sol des constructions.  
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.  
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.  
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.  
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.  
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).  
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.  
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---

## ARTICLE VIII – LES RISQUES

---

### 1. Le risque sismique

La commune d'Abbéville se situe en zone de risque sismique modérée de niveau 4. Des mesures préventives, notamment des règles de constructions, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4, et 5, respectivement définies aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'Environnement. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV (visés dans l'article R.563-3) pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

### 2. Le risque retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est qualifié de nul à faible sur l'ensemble du territoire, en fonction des secteurs. Les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones doivent être incitées à :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,

- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

### 3. Risque de mouvements de terrain

La commune est concernée par les risques suivants, répertoriés dans l'atlas de la DDT du Doubs :

- Risque d'affaissement/effondrement : indices karstiques (aléa fort)
- Risque de glissement : zone sensible aux glissements (aléa faible à très fort)
- Source, fontaine, abri, grotte (pour information).

Les terrains exposés au risque de mouvements de terrain sont repérés dans le rapport de présentation et sur les plans de zonage (pièces 4.1 et 4.2) et font l'objet des prescriptions suivantes.

#### Risque de glissement de terrain

Les formations sensibles au glissement regroupent les zones de marnes en pente, les éboulis sur versant marneux et les zones de moraines, groises et dépôts superficiels sur versant non marneux.

Ce sont des zones stables dans les conditions naturelles mais qui peuvent être le siège de glissement à la suite de l'intervention de l'homme.

Dans ces zones, plus la pente est importante, plus le risque de déclencher un mouvement est fort. De même, plus les terrassements sont importants, plus le risque est fort.

Ainsi, dans les **zones d'aléa faible (pente < 8°)**, pour tout projet, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique, visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa glissement de terrain et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

À défaut, il conviendra d'intégrer les dispositions constructives suivantes :

- éviter des surcharges importantes en réalisant un remblai sur la partie amont,
- ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles (au minimum à 0,80 m),
- adapter la construction à la pente,
- éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres),
- privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels,
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage,
- mettre en place un système de drainage (évacuation des eaux en dehors de la zone de travaux) pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau,
- réaliser des butées en terre ou au moyen de murs de soutènement,
- réaliser les travaux de terrassement de préférence par temps sec.

Dans les zones d'aléa moyen (pente comprise entre 8 et 14°) et pour les projets présentant une faible vulnérabilité (terrassements peu importants et inférieurs à 2 mètres de hauteur, absence de sous-sols, construction isolée), une étude géotechnique est recommandée. À défaut, il convient de respecter les dispositions constructives énoncées ci-dessus.

Pour les projets importants (terrassements importants, sous-sols, construction en zone urbaine dense), une étude géotechnique spécifique au projet doit être préalablement réalisée pour vérifier la bonne adaptation de la construction face à la nature des sols présents et aux aléas mouvements terrains identifiés.

**Les zones d'aléa fort (pente comprise entre 14° et 21°)** doivent faire l'objet d'une étude géotechnique globale du secteur aménagé et d'une étude géotechnique spécifique à la parcelle.

L'étude géologique et géotechnique globale peut conduire à identifier des secteurs constructibles (le cas échéant, sous réserve de prescriptions). L'étude doit appréhender l'ensemble de la zone sensible aux glissements. Il conviendra d'étendre le périmètre de l'étude à l'environnement proche si des enjeux existent (zone urbaine). Il est recommandé de réaliser l'étude suivant la norme AFNOR NF P94-500 précisant les différents types de missions géotechniques à mettre en œuvre, notamment la phase G5 de « diagnostic géotechnique », la phase G12 correspondant à la réalisation d'une « étude géotechnique d'avant-projet » et la phase G2 à l'élaboration d'une « étude géotechnique projet ».

De façon non exhaustive, cela correspond à :

- déterminer la géométrie des masses en mouvements ou susceptibles de l'être, en précisant la répartition des différentes couches géologiques,
- évaluer la vitesse des mouvements actuels en procédant à des levés topographiques et/ou une instrumentation inclinométrique (cas des glissements actifs),
- évaluer les caractéristiques géotechniques des sols en identifiant les paramètres mécaniques des sols (angle de frottement, cohésion),
- étudier la présence de l'eau (localisation, circulation, répartition des pressions interstitielles aux différentes saisons),
- évaluer la stabilité du site,
- le cas échéant, définir les dispositifs de confortement du terrain en prenant en compte les données du projet et évaluer leurs coûts,
- réaliser une étude géotechnique précisant le type de fondation à mettre en place.

Préalablement à tout projet d'aménagement, les ouvrages de confortement et de protection (si leur réalisation est économiquement acceptable) devront être réalisés par un maître d'ouvrage pérenne qui en assurera la réalisation, le suivi et l'entretien.

Les autres projets à vulnérabilité plus importante sont interdits.

**Dans les zones d'aléa très fort (pente supérieure à 21°)**

Aucun projet de construction ne pourra être autorisé.

**Dans de rares exceptions**, une étude géologique et géotechnique peut conduire à identifier des secteurs constructibles. Le contenu non exhaustif de cette étude figure dans les paragraphes précédents.

### **La gestion des eaux pluviales**

Dans les zones de marnes en pente et d'éboulis sur versant marneux, et quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration d'eau dans le sous-sol sont interdits. Ces installations peuvent à terme engendrer des phénomènes de glissement de terrain, en créant de nouvelles venues d'eau qui augmentent la pression dans les marnes et provoquent une perte de cohésion de ces matériaux.

Dans les zones de moraines, dépôts superficiels et d'éboulis sur versant non marneux, lorsque le niveau d'aléa est faible ou moyen, les dispositifs d'infiltration sont fortement déconseillés. Dans les zones où l'aléa est fort/très fort, ces dispositifs sont interdits.

### **Risque d'éboulement**

Les indices avérés d'affaissement et d'effondrement doivent être protégés de toute nouvelle urbanisation, construction, comblement ou remblaiement, y compris en zone naturelle et agricole.

#### **4. Vestiges archéologiques**

« S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique ».

Au titre des informations utiles et en application de l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme, les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du Patrimoine et notamment son livre V ;
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- Loi modificative n°2002-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;

- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive - loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Le nouveau dispositif prévoit qu'il appartient au Préfet de région d'édicter des prescriptions ayant pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Conformément à l'article 1er du décret n° 2002-89, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- À la création de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- Aux opérations de lotissements,
- Aux travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421.9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme,
- Aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- Aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones géographiques déterminées par arrêté du Préfet de région et ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Enfin, en application du Code du Patrimoine, articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (Service Régional de l'Archéologie - 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. 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 L544-1 à L544-13 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

---

## ARTICLE IX – BATIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RECIPROCITE

---

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage et de stockage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation, la reconnaissance légale du principe de réciprocité des règles de recul dans le cadre de la loi d'orientation agricole a eu lieu en juillet 1999.

Ce principe introduit à l'article L.111-3 du Code Rural, impose aux habitations et immeubles occupés par des tiers et leurs annexes, de respecter les mêmes distances d'éloignement :

- autour des bâtiments d'élevage dont les exploitations agricoles sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :

- 25 m en milieu urbain ;
- 100 m en dehors du village.

Tous les ouvrages de stockage des effluents (aires à fumier, fosses à purin et lisier) doivent être dimensionnés pour éviter tout débordement et écoulement sur la voie publique.

- autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (paille, foin, silo, effluents) pour les installations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- 100 m par rapport aux habitations, aux zones destinées à l'urbanisation, aux stades et campings ;
- 35 m par rapport aux cours d'eau, sources et captages.

---

## ARTICLE X - CONTINUITES ECOLOGIQUES

---

Dans les continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage (pièces 4.1 et 4.2) et des corridors écologiques au titre de l'article R123-11 i du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

- les constructions doivent garantir une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantation et haies adaptées aux corridors écologiques...);
- Les exhaussements et affouillement du sol doivent être strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans les zones ;
- Les clôtures liées à une construction autorisée dans la zone doivent rester perméables pour la petite faune.

# TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit du centre ancien du village d'Abbévillers. Cette zone mixe diverses fonctions : habitat, services, commerces, équipements collectifs, activités diverses compatibles avec l'habitat. Il correspond également au hameau de la Chefferie.

Les constructions forment des fronts bâtis continus ou semi continus, elles possèdent généralement un caractère patrimonial et historique marqué.

Certains secteurs sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan de zonage présentant les risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, rappelées à l'article VIII du préambule.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UA2
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UA 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de ferrailles et de vieux matériaux
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons et des cyclistes, y compris par une signalétique adaptée.

#### c) Déchets ménagers

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

### ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### ***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

#### ***Assainissement***

#### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

## b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

*Rappel* : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes ou avec les cours d'eau seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### **Principe**

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 4 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les constructions à usage d'annexes doivent suivre l'ordonnancement existant. Les annexes à usage de garage doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Exception**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

#### ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative

ou

- Soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Toute nouvelle annexe doit s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder une surface de 40 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+2+C.

La hauteur maximale des annexes est fixée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappel* : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

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 encouragé.

## **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux réfléchissants,
- Les toitures de couleur noire.

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes est interdit pour les façades des nouvelles constructions.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner le rythme des façades (modénature, rebords de fenêtres, soubassements...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics et/ou pour les établissements recevant du public et leur extension.

## **Clôtures**

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

La hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre pour les clôtures y compris pour les haies constitutives de clôtures. Les murs-bahut ne doivent pas excéder 80 cm.

## **Toitures**

Les toitures des constructions principales et des annexes peuvent avoir 2 ou 4 pans, recouverte de tuiles de couleur rouge à brun. Pour les annexes uniquement, un seul pan est également autorisé.

Les toitures terrasse, hors toitures végétalisées, sont interdites excepté pour les constructions annexes.

<b>ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
--

**Le nombre de places nécessaire variera selon la destination :**

- Habitat individuel : 2 places par logement ;
- Habitat collectif : 1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Opération d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Autres destinations : le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

## **Règles relatives au stationnement des cycles**

Pour les constructions à usage :

- D'habitat collectif :  
un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement en rez-de-chaussée est exigé ;
- De commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics :  
un emplacement affecté au stationnement des deux roues devra être aménagé.

Les opérations de divisions immobilières et de changement de destination ayant pour finalité d'augmenter le nombre de logements doivent respecter les règles relatives au stationnement.

Lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

### **Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement**

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requis peut être réalisé sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
---

### **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

Chaque unité foncière devra a minima respecter un seuil de surfaces perméables ou un coefficient de pleine terre comme indiqué ci-dessous :

- Surface perméable de 15% de la surface pour les unités foncières < ou = à 300 m<sup>2</sup> ;
- Coefficient de pleine terre de 30% de la surface pour les unités foncières > à 300 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage rural et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

# Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. L'habitat est exclusivement pavillonnaire.

Certains secteurs sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan de zonage présentant les risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, rappelées à l'article VIII du préambule.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article UB2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de ferrailles et de vieux matériaux.
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.

#### Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- Aléa fort :

Les constructions et installations sont interdites, selon la trame spécifique instituée au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, identifiée sur les plans de zonage (pièces 4.1 et 4.2).

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons et des cyclistes, y compris par une signalétique adaptée.

#### c) Déchets ménagers

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

### ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### ***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

#### ***Assainissement***

##### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

#### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

#### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

*Rappel* : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

### ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes ou avec les cours d'eau seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

#### **Principe**

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 6 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les constructions à usage d'annexes doivent suivre l'ordonnancement existant. Les annexes à usage de garage doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

## Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative

ou

- Soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Toute nouvelle annexe doit s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder une surface de 40 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur maximale des annexes est fixée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappel* : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

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 encouragé.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux réfléchissants.

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes est interdit pour les façades des nouvelles constructions.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner le rythme des façades (modénature, rebords de fenêtres, soubassements...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics et/ou pour les établissements recevant du public et leur extension.

### **Clôtures**

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre pour les clôtures y compris pour les haies constitutives de clôtures. Les murs-bahut ne doivent pas excéder 80 cm.

### **Toitures**

Les toitures des constructions principales et des annexes peuvent avoir 2 ou 4 pans. Pour les annexes uniquement, un seul pan est également autorisé.

Les toitures terrasse sont autorisées.

## ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**Le nombre de places nécessaire variera selon la destination :**

- Habitat individuel : 2 places par logement ;
- Habitat collectif : 1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;

- Opération d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Autres destinations : le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

### **Règles relatives au stationnement des cycles**

Pour les constructions à usage :

- D'habitat collectif : un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement en rez-de-chaussée est exigé ;
- De commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics : un emplacement affecté au stationnement des deux roues devra être aménagé.

Les opérations de divisions immobilières et de changement de destination ayant pour finalité d'augmenter le nombre de logements doivent respecter les règles relatives au stationnement.

Lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

### **Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement**

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requis peut être réalisé sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

## ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter un coefficient de pleine terre comme indiqué ci-dessous :

- Coefficient de pleine terre de 30% de la surface pour les unités foncières ≤ à 600 m<sup>2</sup> ;
- Coefficient de pleine terre de 50% de la surface pour les unités foncières > à 600 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage rural et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

## ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

# Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UL

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif, de sports et de loisirs. On trouve le secteur du stade, ainsi que le futur emplacement de la salle des fêtes.

Les équipements collectifs au sens large sont autorisés, cela concerne autant ceux nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les équipements sportifs, culturels, de loisirs ou encore les aires de stationnement...

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les constructions ou installations non prévues à l'article UL 2.

#### ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pratique du sport et des loisirs,

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

##### b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons et des cyclistes, y compris par une signalétique adaptée.

#### c) Déchets ménagers

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

#### ***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

#### ***Assainissement***

##### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

##### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### ***Réseaux électriques et téléphoniques***

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

*Rappel* : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

## ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### Principe

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 mètres minimum.

Toutefois ce retrait pourra être inférieur en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

### Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

## ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage.

#### ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappel* : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Simplicité et compacité des formes et des volumes
- Harmonie des couleurs en veillant à une bonne intégration dans les espaces naturels, rechercher l'effacement des constructions dans le paysage.

#### ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

#### ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

#### ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

# Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UX

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques, qui se caractérise par la présence de services, artisanat, commerces, activités industrielles légères.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UX 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en AU 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### ARTICLE UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- Les constructions à usage d'habitat si elles sont strictement liées et nécessaires à la sécurité et au fonctionnement des activités admises et si elles sont intégrées aux bâtiments d'activité, sauf cas avéré de sécurité, nécessitant un habitat séparé
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve d'être compatibles avec la zone

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

**Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

**Assainissement**

a. Eaux usées

En l'absence de réseau, un système d'assainissement autonome est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b. Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

**Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

*Rappel* : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--

Non réglementé.

## ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### Principe

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

## ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions à 15 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

*Rappel* : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

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 encouragé.

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

#### ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement, notamment celles situées entre la route départementale et les bâtiments seront agrémentées de plantations variées pour une bonne intégration dans le paysage.

#### ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

*Définition* : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus. Il est imposé la végétalisation de 10% minimum de la surface de l'unité foncière.

#### ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).



# TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.

On compte une zone 1AU. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation est permise sous réserve d'une capacité de traitement suffisante de la station d'épuration.

Un secteur est soumis à des risques naturels (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan de zonage présentant les risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, rappelées à l'article VIII du préambule.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en 1AU 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de ferrailles et de vieux matériaux.
- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci :

- Doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation définie (voir pièce n°3),
- Doit garantir que les équipements d'infrastructure seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- Doit présenter un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone,
- Ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone si l'opération se réalise en plusieurs tranches,
- Doit s'assurer que les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables ou présenter des risques pour le voisinage.

Sont admis :

- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Dans le cas où un bouclage de la voirie n'est pas possible techniquement, et seulement dans ce cas, la création d'une voie en impasse avec une aire de retournement pour les véhicules de service est autorisée.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons et des cyclistes, y compris par une signalétique adaptée.

#### c) Déchets ménagers

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

### ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### ***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

## **Assainissement**

### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le secteur soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

*Rappel :* toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

## ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Définition :* par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes ou avec les cours d'eau seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### **Principe**

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 6 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les constructions à usage d'annexes doivent suivre l'ordonnancement existant. Les annexes à usage de garage

doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Exception**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative

ou

- Soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Toute nouvelle annexe doit s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder une surface de 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+2, sans dépasser 12 m maximum au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappel* : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

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 encouragé.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux réfléchissants.

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes est interdit pour les façades des nouvelles constructions.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner le rythme des façades (modénature, rebords de fenêtres, soubassements...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics et/ou pour les établissements recevant du public et leur extension.

### **Clôtures**

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre pour les clôtures y compris pour les haies constitutives de clôtures. Les murs-bahut ne doivent pas excéder 80 cm.

### **Toitures**

Les toitures des constructions principales et des annexes peuvent avoir 2 ou 4 pans. Pour les annexes uniquement, un seul pan est également autorisé.

Les toitures terrasse sont autorisées.

## ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**Le nombre de places nécessaire variera selon la destination :**

- Habitat individuel : 2 places par logement ;
- Habitat collectif : 1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;

- Opération d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Autres destinations : le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

### **Règles relatives au stationnement des cycles**

Pour les constructions à usage :

- D'habitat collectif :  
un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement en rez-de-chaussée est exigé ;
- De commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics :  
un emplacement affecté au stationnement des deux roues devra être aménagé.

Les opérations de divisions immobilières et de changement de destination ayant pour finalité d'augmenter le nombre de logements doivent respecter les règles relatives au stationnement.

Lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

### **Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement**

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requis peut être réalisé sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

<b>ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</b>
---

### **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter un coefficient de pleine terre comme indiqué ci-dessous :

- Coefficient de pleine terre de 30% de la surface pour les unités foncières ≤ à 600 m<sup>2</sup> ;
- Coefficient de pleine terre de 50% de la surface pour les unités foncières > à 600 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage rural et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

<b>ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



## Caractère de la zone

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

La zone A est la partie de la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certains secteurs sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, effondrement...). On se réfèrera au plan de zonage présentant les risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, rappelées à l'article VIII du préambule.

Un guide pour l'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement est joint en annexe au règlement (annexe n°2).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article A 2,
- les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article A 2,
- les constructions à usage d'activités non liées avec l'activité agricole,
- les affouillements ou exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article A 2,
- la création et l'exploitation de carrières,
- le remblaiement et/ou comblement des dolines.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les bâtiments liés à l'activité agricole à condition qu'ils s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, limitées à une habitation par exploitation. Elles devront être implantées à une distance maximale de 100m du siège de l'exploitation
- les extensions des habitations existantes non liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de la surface initiale de la construction, et à condition de ne pas réduire la distance entre l'habitation et le bâtiment agricole quand l'habitation se situe à moins de 100 mètres du bâtiment agricole
- les annexes des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sans création de logements supplémentaires, et à condition de ne pas réduire la distance entre l'habitation et le bâtiment agricole quand l'habitation se situe à moins de 100 mètres du bâtiment agricole
- les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification soient liées et nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et à condition qu'elles soient créées dans les bâtiments agricoles existants.
- le changement de destination pour la destination d'habitation des bâtiments identifiés sur le règlement graphique, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

### ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable, conformément à la législation en vigueur.

#### **Assainissement**

##### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

##### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales. Toutefois, une dérogation est possible en cas d'impossibilité technique.

#### Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

#### Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :

L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales est interdite, sauf s'il est démontré l'absence de solutions alternatives à l'infiltration, par la mise en place d'essais spécifiques permettant de vérifier la capacité d'infiltration du point considéré et l'absence de risque de soutirage des matériaux et de pollution du milieu souterrain.

#### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

#### ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s’implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les extensions des habitations doivent s’implanter dans la continuité des limites d’emprise de la construction existante.

Cas des habitations isolées, non liées à l’activité agricole :

- Les extensions des habitations doivent s’implanter dans la continuité des limites d’emprise de la construction existante
- Les annexes doivent s’implanter à 40 mètres maximum de tout point de l’habitation.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l’implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

#### ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions situées en lisière de forêts doivent respecter une marge de recul de 30 mètres minimum.

Les extensions des habitations doivent s’implanter dans la continuité des limites d’emprise de la construction existante.

Cas des habitations isolées, non liées à l’activité agricole :

- Les extensions des habitations doivent s’implanter dans la continuité des limites d’emprise de la construction existante.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher
- L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 40 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les constructions à usage d'habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage.

Les autres constructions (réservoirs, silos...) ne sont pas soumises à cette disposition.

### Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

La hauteur des annexes est fixée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

*Rappel :* Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

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 encouragé.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus
- Les matériaux réfléchissants
- L'emploi de couleurs criardes ou discordantes

### **Clôtures**

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre pour les clôtures y compris pour les haies constitutives de clôtures. Les murs-bahut ne devront pas excéder 80 cm.

### **Toitures**

Les toitures des constructions principales et des annexes peuvent avoir 2 ou 4 pans. Pour les annexes uniquement, un seul pan est également autorisé.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

## ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

## ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions nouvelles seront accompagnées d'un aménagement paysager à déterminer en fonction de la configuration des lieux. Des recommandations pour les constructions à usage agricole sont définies à l'annexe 3 du règlement (fiche-conseil du CAUE du Doubs sur l'insertion paysagère des bâtiments agricoles).

Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

## ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



# TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons de site et de paysage. Elle comprend notamment les boisements et les sources.

La construction y est interdite, à l'exception de quelques bâtiments et installations nécessaires à sa préservation.

Elle comprend un secteur Nt (STECAL) correspondant à un site d'accueil du public à la Source de la Doue.

Certains secteurs sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan de zonage présentant les risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, rappelées à l'article VIII du préambule.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.
- Les comblements ou remblaiements de dolines.
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- Aléa fort et très fort :

Les constructions et installations sont interdites, selon la trame spécifique instituée au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, identifiée sur les plans de zonage (pièces 4.1 et 4.2).

### ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et occupations du sol suivantes :

**Dans la zone N hors STECAL Nt :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les bâtiments liés à l'activité agricole à condition qu'ils s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser
- les constructions à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'activité agricole, dans la limite d'une habitation par exploitation. Elles devront être implantées au plus près des bâtiments agricoles existants et à une distance maximale de 100 mètres
- les constructions et aménagements légers liés à la fréquentation et la découverte des espaces naturels et leur mise en valeur
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

### Dans le STECAL Nt :

- Une extension sous réserve d'être nécessaire à la destination principale de la construction initiale.
- Les constructions et aménagements légers liés à la fréquentation et la découverte des espaces naturels et leur mise en valeur

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

### ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable, conformément à la législation en vigueur.

#### ***Assainissement***

##### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

##### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Toutefois, une dérogation est possible en cas d'impossibilité technique.

#### Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :

L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales est interdite, sauf s'il est démontré l'absence de solutions alternatives à l'infiltration, par la mise en place d'essais spécifiques permettant de vérifier la capacité d'infiltration du point considéré et l'absence de risque de soutirage des matériaux et de pollution du milieu souterrain.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

#### ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces dispositions s'appliquent pour le STECAL Nt.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

#### ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent pour le STECAL Nt.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### **Dans le secteur Nt :**

L'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30% de la surface initiale de la construction.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 12m au faîtage.

### **Dans le secteur Nt :**

La hauteur à respecter est celle du bâtiment initial.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

*Rappel* : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

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 encouragé.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ;
- Les matériaux réfléchissants ;
- L'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

### **Clôtures**

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre pour les clôtures y compris pour les haies constitutives de clôtures. Les murs-bahut ne devront pas excéder 80 cm.

### **Toitures**

Les toitures des constructions principales et des annexes peuvent avoir 2 ou 4 pans. Pour les annexes uniquement, un seul pan est également autorisé.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le défrichage des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23-1 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)  
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

N°ER	Nature de l'opération	Bénéficiaire
4	Création d'une liaison piétonne	Commune
2	Création d'une voie d'accès à la zone urbaine	Commune
3	Création d'une voie d'accès à la zone urbaine	Commune
4	Création d'une voie d'accès à la zone 1AU	Commune
5	Création d'une voie d'accès à la zone 1AU	Commune



# ANNEXES

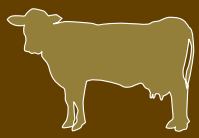
### **ANNEXE N°1 : DEFINITION D'UNE ANNEXE**

Une annexe est une construction séparée de l'habitation principale de type garage, abris de jardin, bûché, dépendance, piscine... qui ne doit pas être habitable ni habitée.

La surface au sol de l'annexe doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

La hauteur est limitée à un seul niveau.

**ANNEXE N°2 : Fiche-conseil du CAUE du Doubs : insertion paysagère  
des bâtiments agricoles**



Les fiches-conseil du  
Cauve du Doubs

# Bâtiments agricoles

Insertion paysagère des bâtiments agricoles, suivez le guide...



**“... Le paysage  
appartient à celui  
qui le regarde”**

*Upton Sinclair*

Vous avez en projet la construction d'un bâtiment agricole dans le département du Doubs.

Ce petit guide peut vous aider dans vos réflexions et vos démarches pour concrétiser votre projet tout en respectant les paysages.



# Définir son programme

Sur un papier libre, lister vos besoins et les exigences auxquelles sera soumis votre projet.

## \* LE PAYSAGE

- Quels en sont les caractéristiques principales : relief, climat, couvert végétal, repères, couleurs, formes, ambiances...
  - Quel est le site d'implantation ?
  - Existe-t-il des plantations sur le terrain ?
  - Est-il facile d'accès ?
  - Est-il construit ou vierge de toute construction ?
  - En continuité du village ou en site isolé ?
  - Quelles sont les vues sur et depuis le bâtiment ?
- Contacter le paysagiste du CAUE du Doubs.

## \* L'ARCHITECTURE

Pour tous projets supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de SHOB\* ou pour tous projets portés par une personne morale (autre qu'une EARL), **le recours à un architecte est obligatoire.**

L'architecte pourra avoir une mission partielle (dossier de permis de construire par exemple) ou complète (conception du projet et suivi du chantier).

\*voir définition de SHOB à la fin du document

→ Consulter le tableau de l'ordre des architectes ou contacter le CAUE du Doubs.

## \* L'ENERGIE

Dans un double objectif économique et écologique, privilégier les énergies renouvelables : chauffe-eau solaire pour la salle de traite, méthanisation, séchage solaire...

→ Consulter la Chambre d'agriculture du Doubs.

## \* L'ENVIRONNEMENT

la gestion des effluents, la mise aux normes des exploitations, les particularités écologiques de votre secteur (flore et faune protégées...), les raccordements à l'électricité, à l'eau potable...sont aussi à prendre en compte.

→ Consulter la DDAF ou la DIREN.

## \* L'URBANISME

- Y-a-t' il un document d'urbanisme sur la commune (carte communale, Plan Local d'Urbanisme) ?

- À quelle réglementation sera soumise votre exploitation ?

- Etes-vous en site classé, inscrit ou remarquable ?

→ Consulter votre mairie, votre DDE ou votre SDAP.

## \* LES CONTRAINTES ZOOTECHNIQUES et ECONOMIQUES

Nombre de bêtes à loger, quantité de fourrage à stocker, type de construction, organisation du bâtiment (aire paillée, logettes...), système de stockage des effluents (fumière, fosse à lisier), évolution de l'exploitation, financement du projet...

→ Consulter la Chambre d'agriculture du Doubs.



En parallèle de vos réflexions, vous pourrez provoquer une réunion sur le terrain avec votre architecte, le CAUE et la Chambre d'agriculture.

Pour mener à bien un projet de bâtiment, il faut s'entourer de personnes compétentes et prendre des conseils objectifs et avisés.

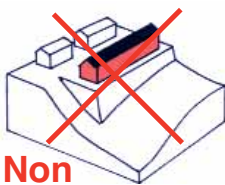


# Composer avec le paysage

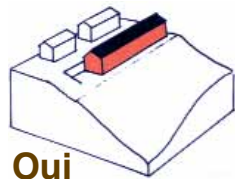
Chaque lieu révèle un paysage unique avec des caractéristiques particulières. Les bâtiments agricoles doivent s'enraciner dans leur paysage, qu'ils s'implantent dans le village, à proximité de celui-ci ou bien encore en rase campagne.

Pour choisir le terrain d'implantation du bâtiment, différents critères paysagers seront à prendre en compte :

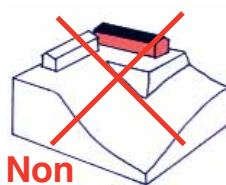
**La topographie des lieux** : un terrain accidenté est souvent beaucoup plus contraignant qu'un terrain plat. D'une façon générale, éviter les terrassements et essayer de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, les longs bâtiments seront implantés parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



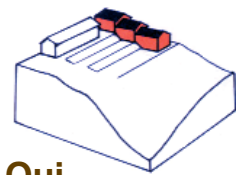
Non



Oui



Non



Oui

**La végétation existante** (forêts, haies, bosquets, arbres isolés...) : elle est utile aussi bien comme protection que comme éléments favorisant l'insertion du bâtiment.

**Les vues lointaines et rapprochées sur le site** : en zone très exposée à la vue, le bâtiment sera irréprochable.

**La qualité du sol** : éviter les zones marécageuses, les terrains en cuvette, les terrains instables, les périmètres rapprochés de captage d'eau potable.

**L'orientation du terrain** : se protéger au mieux des vents dominants tout en profitant d'une ventilation naturelle optimale. Rechercher un ensoleillement maximal l'hiver.

**Le bâti existant** : construire dans la continuité du bâti existant, respecter l'orientation des façades, les volumes et les couleurs des constructions en place.

**L'organisation du parcellaire** : la forme de la parcelle déterminera en partie la forme du bâtiment. Exemple : une parcelle étroite imposera un bâtiment étroit.

**La présence des réseaux** (chemins, routes, eau, électricité) : la présence de tous les réseaux à proximité du site évitera de coûteux travaux de viabilisation. Quand cela est possible, enterrer les lignes aériennes.

**Les ambiances** : couleurs, formes et textures du bâtiment se rapprocheront le plus possible de celles du paysage local (teintes dominantes sur toute l'année comme par exemple le vert clair des pâturages ou le vert foncé des forêts).



**Il faudra éviter de construire sur les lignes de crêtes, en fond de vallée ainsi que dans des paysages très ouverts (sans haie, ni bosquet).**

Cas idéal : bâtiment installé sur un terrain plat, adossé au sud d'un pli naturel du terrain et/ou d'une masse végétale, disposant de suffisamment de place pour une extension à moyen ou long terme et facilement accessible.



# Concevoir un bâtiment...

Une fois le programme établi, le terrain choisi, vous pouvez réfléchir avec votre concepteur sur le projet de bâtiment.

## Volumétrie

Autant que possible, utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés (de façon à briser l'effet de masse).

Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.

## Percements et ouvertures

Un percement sert non seulement à faire entrer de la lumière mais aussi à cadrer des vues. Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barres ou créent des impressions de verticalité. Pour toutes ces raisons, le percement doit se composer avec l'ensemble du bâtiment.

## Toitures

Elles sont souvent les parties les plus visibles du bâtiment et se doivent donc d'être discrètes.

Opter pour une toiture dont la couleur fait référence aux tuiles à proximité des villages. En site isolé, une toiture végétalisée ou de couleur sombre (mate ou satinée) s'harmonisera avec l'environnement végétal.

Éviter de mettre des translucides (transparents) en toiture. Le cas échéant, veiller à une disposition esthétique de ces derniers : pas de saupoudrage mais une disposition en bande horizontale continue.

D'une façon générale les toitures auront avantage à être plus sombres que les façades.



Volumes simples



Translucides bien disposés



Proportions harmonieuses



Utilisation des énergies renouvelables



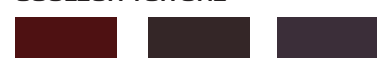
Mise à profit du dénivelé dans la construction

## COULEUR BARDAGE



RAL 8014 RAL 5008 RAL 6003 RAL 7006 RAL 7022

## COULEUR TOITURE



RAL 8012 RAL 7022 RAL 7015

# ...fonctionnel, esthétique et économique



Béton lasuré



Bois posé à claire voie



Utilisation de l'acier

## Matériaux de façades

Autant que possible, utiliser des matériaux constructifs en référence au patrimoine agricole de la région :

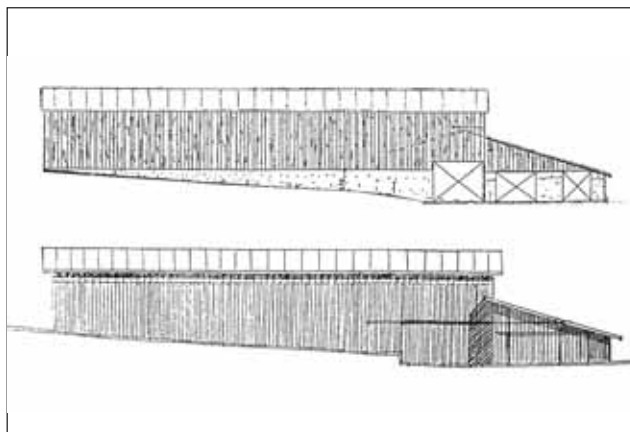
- en soubassements : le bois empilé, le béton brut teinté (si finition soignée), la brique ou le parpaing soit enduits à la chaux, soit recouverts de bardage.

- en bardage : le bois (avantages thermiques, accoustiques, écologiques) ou l'acier thermolaqué de couleur sombre RAL 8014, 5008, 6003, 7006 ou 7022).

Le bois peut être posé de différentes manières (à

l'horizontal, à la verticale, à claire-voie...). En extérieur, il doit être utilisé brut dans un choix d'essences imputrescibles (mélèze, châtaignier, chêne, douglas ou robinier ...), ou traité classe 3 (traitement fongicide et insecticide).

- en menuiseries et huisseries : le bois, le métal (acier ou aluminium) le PVC de couleur foncée (gris, brun ou noir) ou le mixte bois/PVC (notamment pour les laiteries).



Le cas particulier des extensions ou transformations de fermes anciennes comtoises devra impérativement être travaillé au cas par cas et avec le concours d'un architecte.

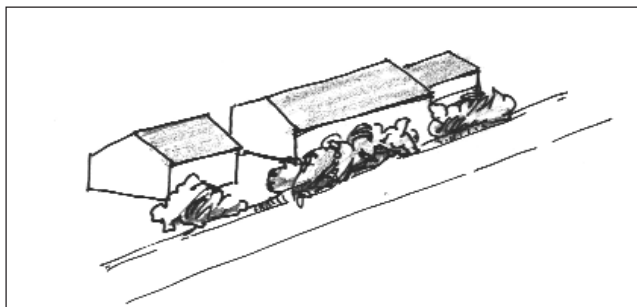
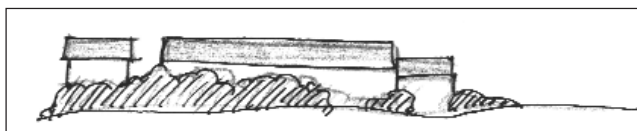
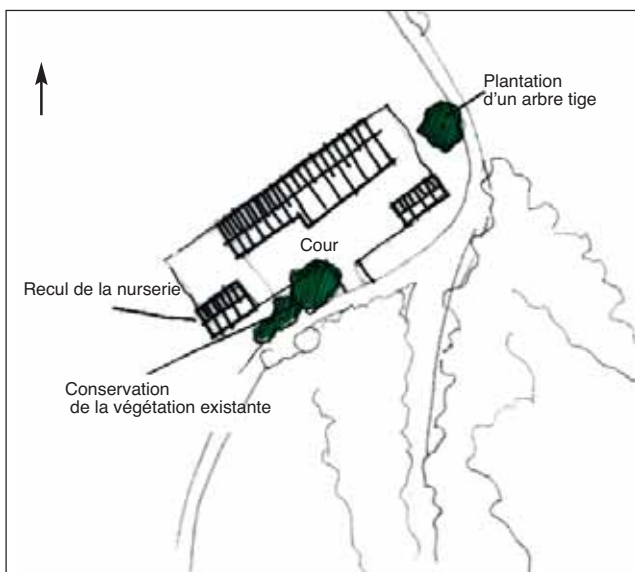


# Soigner les abords...

**Le traitement des abords nécessite de réfléchir à un plan d'ensemble, intégrant toutes les composantes du site de l'exploitation.**

## Les chemins et les accès

- Optimiser les circulations extérieures : éviter les circulations inutiles et/ou redondantes.
- Adapter les caractéristiques des circulations à leurs contraintes d'usage : largeurs, type de revêtements, plantations d'accompagnement seront différents selon leur vocation (chemin d'accès à la laiterie, accès des bêtes aux pâturages).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces circulées.
- Les chemins suivront le relief du terrain naturel et seront éventuellement accompagnés de plantations.



NB : Le végétal est souvent très utile (ombrage du bétail, protection contre les vents, maintien des sols en remblai, rôle nourricier et production de bois de chauffage...).

## Les plantations

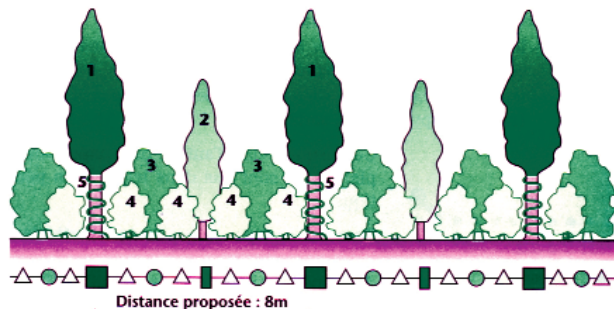
- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments...
- Le végétal doit servir d'écrin à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).



## Planter dans les règles de l'art

*Six principes simples pour une plantation réussie*

- 1 - Prolonger les typologies végétales existantes.
- 2 - Utiliser des essences locales et respecter les exigences des plantes utilisées (altitudes, exposition, type de sol).
- 3 - Associer plusieurs essences en mélangeant arbres de haut jet et arbustes.
- 4 - Travailler le sol en profondeur (60 cm au minimum).
- 5 - Utiliser des jeunes plants (2 ans) et les protéger contre les animaux le temps qu'ils s'installent.
- 6 - Espacer suffisamment les plants pour leur laisser la place de pousser naturellement.



- 1 - Haut jet
- 3 - Bourrage haut
- 2 - Haut jet intermédiaires
- △ 4 - Bourrage bas
- ⌀ 5 - Lierre limité à 2 m sur le tronc des arbres de haut jet

Source : "Haies composites, réservoirs d'auxiliaires"- C.T.I.F.L

# ...de l'ensemble des bâtiments

## Le traitement des limites

Les talus et dénivelés, les murets, les arbres et les haies, les clôtures servent à délimiter les espaces, mais aussi à structurer et à valoriser le site d'exploitation.



Des pieux de bois comme "clôture"



Des gabions comme alternative aux murs en pierres

## Les terrassements

- Retrouver autant que possible les pentes du terrain naturel. Quand les talutages sont trop forts, utiliser des murs de soutènement de matériaux identiques aux bâtiments.

- Enherber les talus et les surfaces terrassées dans l'année qui suit la construction.

## Les équipements annexes

Toutes les constructions envisagées (stockage fourrage, fumière couverte, hangar matériel, silos, fosse à lisier...) doivent être prises en compte dans une réflexion globale. Leur positionnement, leur couleur, leur forme seront cohérents et formeront une unité avec le bâtiment principal.



Source : SDAP du Bas-Rhin, 2005

## Les habitations en accompagnement des locaux d'exploitation

À la manière des fermes traditionnelles, la maison et les locaux agricoles doivent former un ensemble cohérent.

- Par leur implantation, leur volumétrie et leur composition, les maisons d'habitation se situeront dans la continuité des locaux d'exploitation : architecture, pentes de toitures, matériaux, implantation, percements structurants seront le plus proche possible des bâtiments agricoles existants.

- Des constructions de faible hauteur (deux niveaux d'habitation, combles comprises) sont recommandées.

- La réalisation de plantations (essences locales ou fruitières) en périphérie de l'habitation améliorera encore son insertion paysagère.



### NB : Cas spécifique des silos à grains

Procéder à leur intégration en les plaçant à l'intérieur du bâtiment ou en les peignant dans des couleurs se rapprochant des bâtiments auxquels ils s'accolent.



Source : Séquence Bois - Photo : Marc Rapilliard

# Annexes

## PROCESSUS D'INSTRUCTION DES DOSSIERS PMBE

### volet intégration paysagère

Le Conseil général apporte un soutien à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, avec une bonification pour les bardages bois. Pour favoriser une bonne gestion des dossiers PMBE les modalités d'instruction ont changé à compter du 1er janvier 2008 :

- **retrait par l'exploitant d'un dossier PMBE à la DDAF** du Doubs, guichet unique. Ce dossier commun à tous les financeurs comprend une notice d'information et un formulaire de demande de subvention valable pour les volets modernisation, gestion des effluents, sortie de village et intégration paysagère du bâtiment.

- **visite de terrain sur place** (site d'implantation pressenti), **en amont du dépôt du permis de construire**, entre l'agriculteur, l'architecte retenu, le CAUE et/ou la Chambre d'agriculture (selon le souhait de l'agriculteur). Réalisation **d'une fiche** rendant compte de cette visite et précisant les prescriptions architecturales et paysagères au vu des recommandations générales ci-avant.

**Cette fiche fait partie intégrante du dossier de demande de subvention pour le cas où l'agriculteur sollicite une aide à l'intégration paysagère auprès du Conseil général du Doubs.**

- **dépôt du dossier à la DDAF accompagné notamment de la fiche et du permis de construire** validé et délivrance d'un accusé-réception par la DDAF valable pour tous les financeurs (cette AR ne vaut pas autorisation de débuter les travaux).

- **instruction du dossier** par le guichet unique DDAF.

- **passage à l'appel à candidatures.**

- si avis favorable, **engagement des dossiers par la DDAF pour la part Etat**, le Conseil régional, l'Europe et par le Conseil général pour sa part et envoi des notifications correspondantes au bénéficiaire après passage en commission permanente du Conseil général du Doubs.

- **Contrôle des travaux lors de visite sur place par la DDAF** et le Conseil général suite à la demande de l'agriculteur et après transmission des pièces justificatives.

\* SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) : somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et des cloisons.



Le Conseil général du Doubs et le CAUE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, œuvrent pour la qualité de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles dans le Doubs.

## DES CONSEILS GRATUITS EN ARCHITECTURE ET EN PAYSAGE

Le CAUE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, œuvre pour la promotion de la qualité du cadre de vie. Il propose notamment des conseils aux agriculteurs dans la réalisation de leur projet de bâtiments agricoles.

**Un paysagiste conseiller est au service des agriculteurs le mercredi sur rendez-vous.**

**CAUE 25** - Contacter la paysagiste-conseillère  
03 81 82 19 22 - [www.caue25.org](http://www.caue25.org)  
[caue25-etude@wanadoo.fr](mailto:caue25-etude@wanadoo.fr).

### L'architecte

Sa vocation est de participer à tout ce qui relève de l'acte de bâtir. Il est chargé par le client, de concevoir le projet architectural. Il définit par des plans, des perspectives et des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il est aussi compétent pour intervenir à tous les niveaux d'un projet, de la conception à la réalisation des travaux : choix du terrain, expertise, évaluation économique, montage financier, démarches administratives, appel d'offre, suivi du chantier et réception des travaux...

Il peut d'autant mieux remplir ses missions lorsqu'il prend en charge l'opération de bout en bout. Dans ce cas, le client obtient un meilleur rapport qualité/prix au moment de l'investissement et réalise des économies appréciables au moment de l'entretien.

**L'architecte aide son client à transformer ses idées en réalité en tirant le meilleur profit d'un site.**

### ANNUAIRE

#### Site Internet référent

[www.architecturesagricultures.fr](http://www.architecturesagricultures.fr) où sont notamment présentés des bâtiments agricoles ayant fait l'objet d'une démarche architecturale et paysagère.

**ADIB** : Association régionale pour le développement de la forêt et des industries du bois  
Tél. 03 81 51 97 97

**AJENA** : Énergie environnement en Franche-Comté  
Tél. 03 84 47 81 14

#### Conseil général du Doubs

Contact : Benoît Vernier - Tél. 03 81 25 81 25

**DDAF** : Direction départementale de l'agriculture et de la forêt  
Tél. 03 81 65 66 00

**DDASS** : Direction départementale des affaires sanitaires et sociales  
Tél. 03 81 65 58 00

**DDE** : Direction départementale de l'équipement :  
- Unité territoriale de Besançon - Tél. 03 81 48 21 00  
- Unité territoriale de Pontarlier - Tél. 03 81 38 87 00  
- Unité territoriale de Montbéliard - Tél. 03 81 94 53 08

**DIREN** : Direction régionale de l'environnement  
Tél. 03 81 60 37 44

**SDAP** : Service départemental de l'agriculture et du patrimoine :

Contact : Marc Wattel (Architecte des Bâtiments de France) - Tél. 03 81 61 53 36