



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUGRES

REGLEMENT

PROJET APPROUVE

SOUS-PRÉFECTURE
- 9 MARS 2011
MONTBÉLIARD



Prescription de l'Elaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal du 31 Mai 2002
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU en date du 25/02/2011...

le Maire,
Patrick FROELLY

Février 2011

Ordre des Géomètres Experts
1^{er} Inscription 24908

S.A.R.L. Gérard FEWZNER-Bernard PERGAUD
Géomètres Experts Fonciers DPLG Associés
5 Rue des Huisselets
25200 MONTBÉLIARD
Tel : 03-81-91-20-45
Fax: 03-81-97-18-41
e-mail: gpe@gerardfewzner.com



TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LOUGRES représenté sur les divers plans de zonage.

ARTICLE 2: PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1° Les articles L111-9, L111-10, L421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'Urbanisme.

2° Les servitudes d'utilité publique existante ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES, DITES «ZONES U»:

- Zone U-A: elle couvre le centre multi-fonctionnel de LOUGRES,
- Zones U-B: elles couvrent les extensions du centre, à dominante d'habitat,
- Zones U-E: elles couvrent les équipements sportifs et de loisirs.

ZONES A URBANISER, DITES «ZONES AU»:

- Zones AU: elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat, elles comprennent les secteurs : AU1, AU2, AU1e et AU1 commerce

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONE A »:

Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole dominante: l'élevage, et autres activités agricoles.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N»:

La zone N est une zone de protection des milieux naturels et des forêts, elles comprennent le secteur : N1 relatif au périmètre d'inondabilité de la Lougres et du Doubs

NB: *L'ensemble de ces zones et secteurs peut être touché partiellement par des risques d'inondations signalés sur les plans de zonages par un symbole graphique particulier*

ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES — IMMEUBLES BATIS EXISTANTS — EQUIPEMENTS TECHNIQUES

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 L123-1 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 ses prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble» (article R111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Cf article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al. 2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5: RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 6172 du 23/11/1998 bruit.

-5.1 Archéologie:

voir page 30 et 31 du rapport de présentation

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.

Conformément à l'article 1 du Décret n°2002-89, **la saisine du Préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement: les zones d'aménagement concertés (ZAC), les lotissements, les travaux soumis à autorisation au titre des articles R. 442-1, R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre des articles R. 442-3 du même Code, des aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir et autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêt 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 titre III de la Loi du 27 septembre 1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, celle-ci de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale: 7 rue Charles Nodier, 25043 Besançon cedex, Tél : 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 par l'archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Dans les zones UA et UB du PLU touchées par le zonage de constructibilité limité par le plan d'emprise des zones inondables de la Lougres, toutes constructions avec Sous Sol et tout remblai sont interdits

Un niveau de plancher sera défini à une hauteur de + 0,20cm par rapport à la crue centennale, ce niveau sera à définir lors de la demande de permis de construire

Dans les secteurs touchés par les emprises du Plan de Prévoyance des risques d'inondations du Doubs Central, l'application du règlement du PPRI se substitue au règlement du PLU de la Commune de Lougres

5.2 Risques :

Prescription liées au classement en zone sismique **secteur 1b**

Selon l'arrêté du 29 Mai 1997 ,le classement 1b implique le respect des normes de construction para-sismiques

TITRE II — ZONES U

Article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme:

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

LES ZONES URBAINES SONT:

- **Zone U-A:** elle couvre le centre multi-fonctionnel de LOUGRES,
- **Zones U-B :** elles couvrent les extensions du centre, à dominante d'habitat,
- **Zones U-E:** elles couvrent les équipements sportifs et de loisirs.

CHAPITRE I ZONE U-A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U-A couvre le centre ancien de LOUGRES.

Le village traditionnel, linéaire, est traversé par la route départementale 663. La typologie de son bâti est marquée par une certaine densité, par des éléments en continuité, et par une implantation proche de la voie, sans réel alignement des façades.

Une majorité des bâtiments est constituée par d'anciens volumes de ferme.

Cette zone centrale présente une multi-fonctionnalité à dominante d'habitat. Elle regroupe les principaux services (Mairie, bibliothèque notamment), quelques commerces et activités artisanales.

Une partie de cette zone est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexées au Plan Local d'Urbanisme en tant que Servitude d'Utilité Publique, par arrêté préfectoral du 28 mars 2008.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U-A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer aux dispositions du PPRI

Sont interdits

- les constructions à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE U-A 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer aux dispositions du PPRI

Sont admis:

- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat, dans la limite de 150 m² de SHON occupée par l'activité.
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires et situés à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone.
- le niveau de plancher bas de toute construction devra être 20 cms au dessus de la cote définie par l'étude hydraulique du cabinet REILE de 2001.

Rappel: toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R. 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Se référer aux dispositions du PPRI

ARTICLE U-A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- ACCES

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

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2- VOIRIE

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme. Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement d'au moins 4 mètres. Toutefois, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles, piétons, alternats de sécurité et des besoins en stationnement.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis pour les voies représentées en impasse au plan de zonage et pour les opérations de 2 lots ou de 2 constructions au plus.

Pour les opérations réalisées par tranches successives, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

ARTICLE U-A 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le règlement en vigueur.

2- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en séparatif, sauf une construction (Lieu-dit Le Moulin, techniquement non raccordable) conformément au plan de zonage adopté et au règlement d'assainissement en vigueur.

Les eaux industrielles ou artisanales pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

ARTICLE U-A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE U-A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE:

Les constructions s'implanteront, soit dans le respect de tout ordonnancement des façades préexistantes, soit, à défaut d'ordonnancement, en recul minimal de 2 m. de l'alignement des voies et emprises publiques.

EXCEPTIONS:

a) Lorsqu'il existe des redans, ou lorsqu'il existe une construction préexistante implantée différemment des principes ci-dessus, dans un souci de perspective monumentale, il pourra être imposé des prescriptions particulières différentes des principes ci-dessus.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc. . .), pour des motifs de sécurité, et/ou de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus.

ARTICLE U-A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE:

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales sur une profondeur de 20 mètres prise à partir de l'alignement de la rue, sinon et au delà de cette limite, à 3 mètres minimum.

Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de parcelle dès lors que la hauteur est au plus égale à 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faitage.

Un recul minimum de 2 mètres est admis pour les piscines non couvertes.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 30 mètres par rapport aux limites de la forêt soumise au régime forestier.

EXCEPTION:

En cas de reconstruction ou en cas d'extension d'un bâtiment préexistant à l'approbation du PLU et ne respectant pas les principes ci-dessus, dans un objectif de bonne intégration architecturale, une implantation différente pourra être imposée.

ARTICLE U-A 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE:

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE U-A 9: EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol, sauf pour les bâtiments d'activité où celui-ci est de 65 % maximum.

ARTICLE U-A 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE:

Le nombre de niveaux réalisables est de R+2+1 niveau sous combles.

REGLES PARTICULIERES:

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- constructions, travaux et ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes,
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE U-A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GENERAUX

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. La règle vise à assurer un effet de compacité de l'ensemble bâti qui doit être respecté par les implantations des constructions et de la clôture.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte:

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent.
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.
- des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

La volumétrie:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les matériaux:

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les couleurs:

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, éventuellement, le rythme des façades
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures:

Toitures à pans

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 45 degrés, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan, à condition qu'elles soient accolées à la construction principale. Le sens du faitage principal doit être tant faire se peut, parallèle ou perpendiculaire à la rue desservant la construction.

Des orientations différentes de la ligne de faitage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs.

Autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises pour les constructions d'annexes (garages, abris de jardin ...) à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes et que leur surface soit limitée à 40 m².

D'autres types de toiture peuvent être admises pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les clôtures

Clôtures implantées en bordure de voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre. Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les mouvements de terrain (déblais — remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) sont interdits. Toutefois, des mouvements peuvent être admis dès lors qu'ils sont consécutifs de contraintes techniques démontrées.

ARTICLE U-A 12 : STATIONNEMENT

REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DE VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les constructions à destination d'habitation:

2 places par logement

Pour les constructions à destination de commerces et de services, y compris les restaurants

Minimum de 2 places / activité

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service : une place pour 25 m² de vente avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale

Il est exigé au minimum une place par tranche de 75 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum de 2 places.

Pour les aménagements, extension ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors oeuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, d'équipements hôteliers, de bureaux

Le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction et des stationnements publics situés à proximité.

En toute hypothèse, il est exigé:

- pour les équipements collectifs d'intérêt général le nombre de places de stationnement devant satisfaire aux besoins de la construction,
- pour les équipements hôteliers, une place par chambre,
- pour les bureaux, une place par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette,
- pour les aménagements, extension ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors oeuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

Autres affectations

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

MODALITES DE REALISATION

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un

arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées pour des raisons techniques (nature du sous-sol ...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

ARTICLE U-A 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Dans le cas d'aires de stationnement et de circulation automobiles aménagées sans imperméabilisation du sol qu'elles occupent et équipées d'un système permettant de traiter les rejets pollués des automobiles, les surfaces qui leur seront consacrées seront comptées, par exception, comme espaces libres.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 ZONE U-B

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones U-B regroupent les différentes extensions du centre de LOUGRES.

Le tissu urbain y est plus ou moins diffus selon les périodes d'urbanisation.

A quelques exceptions près, ces zones d'extension sont de type pavillonnaire.

L'ensemble des zones UB doit pouvoir être modérément densifié, et accueillir, dans les meilleures conditions fonctionnelles possibles, l'habitat qui est la vocation première de ces zones.

Cette vocation d'habitat ne saurait cependant exclure les commerces, services, activités artisanales, activités industrielles préexistantes, équipements publics ou collectifs utiles au développement de ces quartiers.

Une partie de cette zone est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexées au Plan Local d'Urbanisme en tant que Servitude d'Utilité Publique, par arrêté préfectoral du 28 mars 2008.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U-B 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer aux dispositions du PPRI

Sont interdits

- les constructions à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE U-B 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer aux dispositions du PPRI

Sont admis les entrepôts commerciaux sous condition d'être nécessaires et situés à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone.

Rappel: toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R. 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

Dans l'emprise constructible situé entre les cités Beausoleil et le terrain de Football, des contraintes fortes sont à envisagées en cas de création au sol, avant toute demande de permis de construire, un avant projet avec adaptation au sol devra être soumis à la commune de Lougres.

Le niveau de plancher bas de toute construction devra être 20 cms au dessus de la cote définie par l'étude hydraulique du cabinet REILE de 2001.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Se référer aux dispositions du PPRI

ARTICLE U-B 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme. Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement d'au moins 4 mètres. Toutefois, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles, piétons, alternats de sécurité et des besoins en stationnement.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis pour les voies représentées en impasse au plan de zonage et pour les opérations de 2 lots ou de 2 constructions au plus.

Pour les opérations réalisées par tranches successives, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

ARTICLE U-B 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le règlement en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en séparatif, sauf une construction (Lieu-dit Le Moulin, techniquement non raccordable) conformément au plan de zonage adopté et au règlement d'assainissement en vigueur.

Les eaux industrielles ou artisanales pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

ARTICLE U-B 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible

ARTICLE U-B 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE:

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies et emprises publiques

existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

Les accès aux garages et aux places de stationnements devront se faire sans manoeuvre sur la voie publique.

EXCEPTIONS:

- a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger, dans un souci de perspective monumentale et de bonne intégration architecturale, les constructions et installations respecteront cet ordonnancement.
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voie, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus.

ARTICLE U-B 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE:

Les constructions et installations s'implanteront soit sur limite, soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

REGLE GENERALE:

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 30 mètres par rapport aux limites de la forêt soumise au régime forestier.

EXCEPTION:

En cas de reconstruction ou d'extension de constructions préexistantes à l'approbation du PLU implantées dans la marge de 0 à 4 mètres en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus.

ARTICLE U-B 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE:

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE U-B 9: EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol, sauf pour les bâtiments d'activité où celui-ci est de 65% maximum.

ARTICLE U-B 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE:

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2+1 niveau sous combles.

REGLE PARTICULIERE:

Pour les bâtiments à usage d'activité, la hauteur maximale à l'égout sera de 8,50 mètres, toiture 2 pans (pente 30°).

EXCEPTIONS:

- a) Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.
- b) En cas de construction et installation à usage d'activités préexistantes à l'approbation du PLU, la hauteur des silos, cheminées, et autres éléments techniques, est libre, sous réserve d'une bonne intégration paysagère devant résulter notamment des matériaux et couleurs utilisés.

ARTICLE U-B 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GENERAUX

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. La règle vise à assurer un effet de compacité de l'ensemble bâti qui doit être respecté par les implantations des constructions et de la clôture.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte:

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent.
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.
- des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

La volumétrie:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les matériaux:

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les couleurs:

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, éventuellement, le rythme des façades
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures:

Toitures à pans

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 45 degrés, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan, à condition qu'elles soient accolées à la construction principale. Le sens du faîtage principal doit être tant faire se peut, parallèle ou perpendiculaire à la rue desservant la construction.

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs.

Autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises pour les constructions d'annexes (garages, abris de jardin ...) à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes et que leur surface soit limitée à 40 m².

D'autres types de toiture peuvent être admises pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les clôtures

Clôtures implantées en bordure de voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre. Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les mouvements de terrain (déblais — remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) sont interdits. Toutefois, des mouvements peuvent être admis dès lors qu'ils sont consécutifs de contraintes techniques démontrées.

ARTICLE U-B 12 : STATIONNEMENT

REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DE VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les constructions à destination d'habitation:

2 places par logement

Pour les constructions à destination de commerces et de services, y compris les restaurants

Minimum de 2 places / activité

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service : une place pour 25 m² de vente avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale

Il est exigé au minimum une place par tranche de 75 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum de 2 places.

Pour les aménagements, extension ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors oeuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, d'équipements hôteliers, de bureaux

Le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction et des stationnements publics situés à proximité.

En toute hypothèse, il est exigé:

- pour les équipements collectifs d'intérêt général le nombre de places de stationnement devant satisfaire aux besoins de la construction,
- pour les équipements hôteliers, une place par chambre,
- pour les bureaux, une place par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette,
- pour les aménagements, extension ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors oeuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

Autres affectations

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

MODALITES DE REALISATION

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées pour des raisons techniques (nature du sous-sol ...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

ARTICLE U-B 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Dans le cas d'aires de stationnement et de circulation automobiles aménagées sans imperméabilisation du sol qu'elles occupent et équipées d'un système permettant de traiter les rejets pollués des automobiles, les surfaces qui leur seront consacrées seront comptées, par exception, comme espaces libres.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-B 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 3 ZONE U-E

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U-E recouvre un ensemble d'équipements sportifs et de loisirs existants.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U-E 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

Les occupations et utilisations de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles destinées à des équipements publics ou privés à caractère sportif et de loisirs, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article U-L 2.

ARTICLE U-E 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité des équipements autorisés dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone, dans le respect d'une bonne intégration paysagère

- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les équipements autorisés dans la zone.

Rappel: Toutes occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-E 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Rappel: L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE U-E 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le règlement en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en séparatif, sauf une construction (Lieu-dit Le Moulin, techniquement non raccordable) conformément au plan de zonage adopté et au règlement d'assainissement en vigueur.

Les eaux industrielles ou artisanales pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

ARTICLE U-E 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE U-E 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE:

Les constructions et installations s'implanteront en recul minimal de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE U-E 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE:

Les constructions et installations destinées à des équipements publics ou privés à caractère sportif ou de loisirs, respecteront un recul de 10 mètres au moins des limites de zone et 5 mètres par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone.

ARTICLE U-E 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE:

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sauf à respecter un recul minimal nécessité par des motifs de sécurité.

ARTICLE U-E 9: EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U-E 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE:

Il n'est pas imposé de prescription particulière en la matière.

ARTICLE U-E 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables:

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

ARTICLE U-E 12 : STATIONNEMENT

PRINCIPE:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE U-E 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition:

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Un minimum de 20 % du terrain d'assiette du projet sera réservé aux espaces libres.

Dans le cas d'aires de stationnement et de circulation automobiles aménagées sans imperméabilisation du sol qu'elles occupent et équipées d'un système permettant de traiter les rejets pollués des automobiles, les surfaces qui leurs seront consacrées seront comptées par exception comme espaces libres.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-E 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE III — ZONES AU

Article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme:

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER SONT:

- Zones AU : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre les secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat.

- Dans le cadre des aménagements des zones AU, proposer des mesures incitatives et un projet qui privilégie des formes urbaines économe en espace

CHAPITRE I : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

Les zones AU couvrent divers sites, soit en s'inscrivant entre des secteurs bâtis, soit prolongent ces derniers en leur conférant davantage d'épaisseur par rapport aux principaux axes urbains existants.

Le relief, les rivières, la forêt, les zones inondables limitent assez fortement la majorité de ces sites potentiels d'extension.

La vocation de ces zones est l'habitat de manière quasi exclusive, en raison de leur proximité avec le centre urbain multifonctionnel.

Seuls quelques petits commerces, services ou équipements publics de proximité pourront y être accueillis, à l'exception du secteur AU 1 commerce destiné à l'accueil d'activité commerciale.

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans les secteurs calmes et moyennement denses, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre seront renforcées.

Il ne sera pas réalisé de voie en impasse ne permettant pas la possibilité future de réaliser un maillage du réseau viaire sauf dans le secteur AU 1E

Les projets d'aménagement devront prendre en compte :

- la matérialisation de places de stationnement sur les voies de circulation et réparties en fonction des besoins de la zone ;
- la réalisation des voiries tenant compte de l'aménagement d'espaces piétons (trottoirs, voies mixtes)

Les zones AU2 seront ouvertes à l'urbanisation à l'achèvement de la réalisation des zones AU1 (zone AU 1E non comprise).

La zone AU 1E située à l'entrée du village, le long de la route départementale 663, est dévolue à l'accueil d'équipements publics destinés à la réalisation de manifestations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat, dans la limite de 150 m² de SHON occupée par l'activité.
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires et situés à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone.

Rappel: toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R. 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme. Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement d'au moins 4 mètres. Toutefois, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles, piétons, alternats de sécurité et des besoins en stationnement.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis pour les voies représentées en impasse au plan de zonage et pour les opérations de 2 lots ou de 2 constructions au plus.

Pour les opérations réalisées par tranches successives, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

ARTICLE AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le règlement en vigueur.

2- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en séparatif, sauf une construction (Lieu-dit Le Moulin, techniquement non raccordable) conformément au plan de zonage adopté et au règlement d'assainissement en vigueur.

Les eaux industrielles ou artisanales pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible

ARTICLE AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible

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

PRINCIPE:

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

Les accès aux garages et aux places de stationnements devront se faire sans manoeuvre sur la voie publique.

EXCEPTIONS:

- a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger, dans un souci de perspective monumentale et de bonne intégration architecturale, les constructions et installations respecteront cet ordonnancement.
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voie, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus.

ARTICLE AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE:

Les constructions et installations s'implanteront soit sur limite, soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

REGLE GENERALE:

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 30 mètres par rapport aux limites de la forêt soumise au régime forestier.

EXCEPTION:

En cas de reconstruction ou d'extension de constructions préexistantes à l'approbation du PLU implantées dans la marge de 0 à 4 mètres en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus.

ARTICLE AU 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE:

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AU 9: EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol, sauf pour les bâtiments d'activité où celui-ci est de 50% maximum.

Dans le secteur AU 1E, l'emprise maximum au sol est de 40% maximum.

Dans le secteur AU 1commerce, il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol, sauf pour les bâtiments d'activité où celui-ci est de 65% maximum.

ARTICLE AU 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE:

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2+1 niveau sous combles.

REGLE PARTICULIERE:

Pour les bâtiments à usage d'activité, la hauteur maximale à l'égout sera de 8,50 mètres, toiture 2 pans (pente 30 °).

Dans le secteur AU 1e, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est de 7m.

EXCEPTIONS:

- a) Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.
- b) En cas de construction et installation à usage d'activités préexistantes à l'approbation du PLU, la hauteur des silos, cheminées, et autres éléments techniques, est libre, sous réserve d'une bonne intégration paysagère devant résulter notamment des matériaux et couleurs utilisés.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GENERAUX

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. La règle vise à assurer un effet de compacité de l'ensemble bâti qui doit être respecté par les implantations des constructions et de la clôture.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte:

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent.
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.
- des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

La volumétrie:

Les constructions par leurs architectures, leur dimension et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels et architecturaux du village.

Cependant, si une proposition de construction est jugée intéressante, par son esthétique, son architecture, son caractère d'insertion dans le site, elle pourra être acceptée. Préalablement au dépôt des demandes du permis de construire, il est fortement recommandé de présenter l'avant projet de construction à l'architecte du C.A.U.E. (Conseil en Architecture d'Urbanisme et Environnement) ou à l'Architecte du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P), ou à l'architecte Conseil de la Direction Départementale du Territoire (DDT)

Les maisons à ossature bois sont autorisées

Les constructions de type savoyard sont interdites

Les matériaux:

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs:

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, éventuellement, le rythme des façades
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- les couleurs vives sont interdites, seuls les tons pastels sont autorisés
- reprendre les enduits traditionnels du village
- souligner la façade par une couleur un peu plus soutenue.

Les toitures:

Toitures à pans

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 45 degrés, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan, à condition qu'elles soient accolées à la construction principale. Le sens du faîtage principal doit être tant faire se peut, parallèle ou perpendiculaire à la rue desservant la construction.

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration de sa topographie, et de sa superficie réduite.

Les toitures seront en tuiles de teintes rouges, ou rouges bruns, de type onde douce ou plate (tuiles canal interdites)

Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs.

Autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises pour les constructions d'annexes (garages, abris de jardin ...) à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes et que leur surface soit limitée à 40 m².

D'autres types de toiture peuvent être admises pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cadre d'adjonction de solutions énergétiques solaires, une pente pourra être observée

Les clôtures

Clôtures implantées en bordure de voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre. Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) sont interdits. Toutefois, des mouvements peuvent être admis dès lors qu'ils sont consécutifs de contraintes techniques démontrées.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DE VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les constructions à destination d'habitation:

2 places par logement

Pour les constructions à destination de commerces et de services, y compris les restaurants

Minimum de 2 places / activité

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service : une place pour 25 m² de vente avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale

Il est exigé au minimum une place par tranche de 75 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum de 2 places.

Pour les aménagements, extension ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors oeuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, d'équipements hôteliers, de bureaux

Le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction et des stationnements publics situés à proximité.

En toute hypothèse, il est exigé:

- pour les équipements collectifs d'intérêt général le nombre de places de stationnement devant satisfaire aux besoins de la construction,
- pour les équipements hôteliers, une place par chambre,
- pour les bureaux, une place par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette,
- pour les aménagements, extension ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors oeuvre

nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

Autres affectations

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

ARTICLE AU 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Dans le cas d'aires de stationnement et de circulation automobiles aménagées sans imperméabilisation du sol qu'elles occupent et équipées d'un système permettant de traiter les rejets pollués des automobiles, les surfaces qui leur seront consacrées seront comptées, par exception, comme espaces libres.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE IV — ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme:

«Les zones agricoles sont dites «zones A ». Peuvent être classées en zone agricole, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.»

Article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme:

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors de périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Aa destiné à accueillir les constructions et bâtiments agricoles.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 sont admises.

ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

ARTICLE A 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Aa, sont admis sous conditions:

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,
- les équipements, les constructions et les installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles.

Rappel: Toutes occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Rappel: L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE A 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être traitées par un système autonome.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

PRINCIPE:

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS:

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité,
- Un recul autre pourra également être admis, en cas de reconstruction ou extension de constructions préexistantes à l'approbation du PLU, implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront cumulativement respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, et également respecter la zone non aedificandi portée sur le plan.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,
- Par exception, la hauteur : des silos, des ouvrages liés au transport de l'énergie électrique n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111- 21 du Code de l'Urbanisme sont applicables:

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, silos constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, parmi les recommandations des Annexes Architecturales seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin,
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou les dévers de pentes,
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage,
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs,
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manoeuvre.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE A 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition:

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte

Le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard prévoit d'aménager à moyen terme un itinéraire reliant les communes de Voujeaucourt et Bavans en suivant les berges du Doubs avec le prolongement de la rue de la prairie (Commune de Bavans) vers la passerelle qui engendre le Doubs à Lougres

Une réserve foncière sera à prévoir au Sud du Terrain de Football au Lieudit La Combe du Doubs pour favoriser cette liaison douce.

Les orientations d'aménagement de cette liaison tant sur la forme que sur le fond reste à définir.

Une partie de cette zone est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexées au Plan Local d'Urbanisme en tant que Servitude d'Utilité Publique, par arrêté préfectoral du 28 mars 2008 (secteur Ni).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer aux dispositions du PPRI

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer aux dispositions du PPRI

En zone N, sont admises les constructions et installations suivantes:

Les équipements, les constructions type abris et les installations publiques compatibles avec la protection de la zone.

Rappel: *Toutes occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111—1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.*

SECTION II ET III — CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Se référer aux dispositions du PPRI

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Rappel: L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être traitées par un système autonome.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

PRINCIPE:

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS:

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité,
- Un recul autre pourra également être admis, en cas de reconstruction ou extension de constructions préexistantes à l'approbation du PLU, implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront cumulativement respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, et également respecter la zone non aedificandi portée sur le plan.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout,
- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,
- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111- 21 du Code de l'Urbanisme sont applicables:

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, silos constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, parmi les recommandations des Annexes Architecturales seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin,
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou les dévers de pentes,
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage,
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs,
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manoeuvre.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en

dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE N 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition:

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.