

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	10
CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	17
CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	24
CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	29
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	34
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	40
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	45
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	52
ANNEXE n°1	58
ANNEXE n°2.....	63

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19/07/1976) ;
- Aux démolitions (art. L.421-3 du Code de l'Urbanisme) ;
- A toute construction, aménagement ou travaux à l'exception de celles d'une faible durée de maintien en place ou de caractère temporaire ou des constructions bénéficiant d'un permis délivré à titre temporaire.

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 de Rang.

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

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme énoncées aux articles R 111-2 à R 111-24-2, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 qui demeurent applicables.

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement certaines dispositions du Code de l'Urbanisme

A - Par les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- 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.111-21).

B - Par l'article R.111-15 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

1°) Les articles L424-1, L102-13, L153-11 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse
soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L102-13) ;
soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L153-11).

B - à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L424-1).

2°) L'article L 421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

3°) L'article L111-11 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

4°) En application des dispositions des articles R. 421-12, R. 421-27, R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'une déclaration préalable (édification de clôture) ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U et AU suite à la délibération du Conseil Municipal.

5°) Aux termes de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-23, 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.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme).

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

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 centrale correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. 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 à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.
- **La zone Ue** : Il s'agit d'une zone où les activités économiques sont majoritaires.
- **La zone Ui** : Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public, de loisirs et de sport.

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 1AUe** : Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques.

3 - Les zones agricoles sont repérées par un indice commençant par la lettre A. Elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à 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. Elles couvrent 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 esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés". Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à leur objet.

2. Les servitudes au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les servitudes au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme relatives à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont énumérées à l'annexe "emplacements réservés" ; elles sont repérées sur les plans de zonage.

3. Les terrains classés

Les terrains classés par le plan comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

4. Structure du règlement

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 quatorze 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 : Caractéristiques des terrains.
- 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 du Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10
- 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 V – LES RISQUES

1. Le risque sismique

La commune est en niveau 3 où le risque est modéré. 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 moyen sur la commune, 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. Le risque inondation

La commune est concernée par le PPRI du Doubs central.

Les terrains exposés au risque d'inondation sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le règlement où la référence du PPRI est indiquée.

4. Le risque mouvements de terrain

La commune est concernée par les risques suivants, répertoriés par la DDT du Doubs :

- risque de glissement (aléa faible à très fort)
- risque d'affaissement et d'effondrement liés aux cavités souterraines (aléa faible)
- indices karstiques (dolines/effondrements de cavités, abris/grottes, gouffres)/pertes)

Les terrains exposés au risque de mouvements de terrain sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le règlement.

ARTICLE VI – 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 habitants et immeubles occupés par des tiers, 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.

ARTICLE VII - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les continuités écologiques identifiées au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme° :

- 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.

ARTICLE VIII - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

« 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.123-2 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.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.

Le secteur Uai correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation. Les prescriptions réglementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Doubs central.

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations nouvelles à destination agricole et industrielle
- La création de constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.111-37 à 40 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 à 32 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en Ua 2
- Les carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°1 du règlement), 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.

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 destination artisanale, industrielle, commerciale et de bureaux, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions de bâtiments agricoles, à condition qu'elles

n'entraînent pas de nuisances inacceptables et ne présentent pas de risques pour le voisinage

- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

En Uai, les dispositions du règlement du PPRI du Doubs central s'appliquent.

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 voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

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.

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.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

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

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.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou
- avec un recul de 4 mètres minimum des limites d'emprise publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes.

L'implantation des constructions avec un recul égal à celui de la construction voisine implantée le plus près de la voie est autorisée.

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

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

et annexes.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la construction et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul de la distance les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

Les annexes (abris de jardin...) d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Les annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m² doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum.

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

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

Non réglementé.

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 d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+2.

La hauteur d'une annexe d'une surface de plancher inférieure à 20 m² ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

La hauteur d'une annexe d'une surface de plancher supérieure à 20 m² ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

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

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie 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 111-21).

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente, ...) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

Toitures :

Les ouvrages techniques seront 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 pentes seront comprises entre 35° et 45°, sauf pour les annexes (abris de jardin...) et les vérandas.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit, dont la surface cumulée ne pourra pas dépasser un tiers de la surface totale de la toiture.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

Les toitures terrasses sont interdites.

La couleur noire des toitures est interdite.

Façades :

Les matériaux et les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec l'environnement urbain immédiat.

Clôtures :

Les clôtures préfabriquées de type béton sont interdites.

Sur rue, elles seront limitées à 1,50 mètre de hauteur.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pour les clôtures sur rue pourront être autorisées pour les terrains en pente surplombant la RD 683, à condition qu'elles ne dépassent pas 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

En limite séparative, les clôtures seront constituées soit par des haies vives d'essences locales ou du grillage comportant ou non un mur bahut, soit par des murs surmontés ou non d'une grille ou d'un quelconque système à claire-voie, dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres.

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

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

ARTICLE Ua 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.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 2 places par logement
- Pour les constructions à destination de bureaux, commerces et services :
 - o 1 place pour 50m² de surface d'activité
- Pour les constructions à usage artisanal :
 - o 1 place pour 100m² de surface d'activité

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature, en excluant les résineux.

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 A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à destination agricole et industrielle
- La création de constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.111-37 à 40 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 à 32 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en Ua 2
- Les carrières

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.

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

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

- Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, commerciale et de bureaux, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables et ne présentent pas de risques pour le voisinage
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

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 voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

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.

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.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

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

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.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être implantées en retrait avec un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

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

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

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la construction et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul de la distance les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

Les annexes (abris de jardin...) d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Les annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m² doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum.

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

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

Non réglementé.

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 d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+2.

La hauteur d'une annexe d'une surface de plancher inférieure à 20 m² ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

La hauteur d'une annexe d'une surface de plancher supérieure à 20 m² ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

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

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie 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 111-21).

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente, ...) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

Toitures :

Les ouvrages techniques seront 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 pentes seront comprises entre 35° et 45°, sauf pour les annexes (abris de jardin...) et les vérandas.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit, dont la surface cumulée ne pourra pas dépasser un tiers de la surface totale de la toiture.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

Les toitures terrasse sont autorisées.

La couleur noire des toitures est interdite.

Façades :

Les matériaux et les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec l'environnement urbain immédiat.

Clôtures :

Les clôtures préfabriquées de type béton sont interdites.

Sur rue, elles seront limitées à 1,50 mètre de hauteur.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pour les clôtures sur rue pourront être autorisées pour les terrains en pente surplombant la RD 683, à condition qu'elles ne dépassent pas 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

En limite séparative, les clôtures seront constituées soit par des haies vives d'essences locales ou du grillage comportant ou non un mur bahut, soit par des murs surmontés ou non d'une grille ou d'un quelconque système à claire-voie, dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres.

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

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

ARTICLE Ub 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.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 2 places par logement
- Pour les constructions à destination de bureaux, commerces et services :
 - o 1 place pour 50m² de surface d'activité
- Pour les constructions à usage artisanal :
 - o 1 place pour 100m² de surface d'activité

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

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être végétalisés avec des essences locales. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature, en excluant les résineux.

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 A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est un secteur où les activités économiques sont majoritaires.

Le secteur Uei correspond au secteur d'activités économiques présentant un risque d'inondation. Les prescriptions règlementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Doubs central.

La zone Ue située dans une bande de 100 mètres de largeur mesurée depuis l'axe de l'infrastructure autoroutière, échangeur compris, est inconstructible en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à destination agricole
- Les constructions à destination d'habitation exceptées celles visées en article Ue 2,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.111-37 à 40 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 à 32 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux autorisés en Ue 2
- Les carrières
- Toute construction comprise dans une bande de 100 mètres de largeur mesurée depuis l'axe de l'infrastructure autoroutière, échangeur compris, conformément au plan graphique de ladite zone.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

En Uei, les dispositions du règlement du PPRI du Doubs central s'appliquent.

ARTICLE Ue 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 voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

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.

ARTICLE Ue 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.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

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

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.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait, à une distance d'au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

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

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

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 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 est fixée à 12 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures préfabriquées de type béton sont interdites.
Elles seront limitées à 2 mètres de hauteur.

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

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

ARTICLE Ue 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.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à destination d'industrie et d'artisanat :
 - o 1 place minimum pour 60 m² de surface d'activité

- Pour les constructions à destination de bureaux, commerces et services :
 - o 1 place minimum pour 50m² de surface d'activité
- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de gardiennage

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

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 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 A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public, de loisirs et de sport.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les constructions non prévues à l'article UI 2.

ARTICLE UI 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 à vocation culturelle, sportive, de loisirs dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UI 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 voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

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.

ARTICLE UI 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.

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.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres de l'alignement de toutes les voies. Toutefois ce retrait pourra être inférieur, voire nul en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

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

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

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 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 est fixée à 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

Clôtures

Les clôtures préfabriquées de type béton sont interdites.

Elles seront limitées à 2 mètres de hauteur en limite séparative et à 1,50 mètre de hauteur sur rue.

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

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

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

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 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 A 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. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et devra respecter les orientations d'aménagement qui ont été définies.

La densité minimale sur l'ensemble des zones 1AU doit être de 10 logements à l'hectare, VRD inclus.

La zone 1AU « Le Triangle » s'urbanisera après que la zone 1AU « Le Mont » soit réalisée à hauteur de 80%.

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 incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à destination agricole et industrielle
- La création de constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.111-37 à 40 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 à 32 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les carrières
- Les affouillements ou exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en 1AU 2

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'ensemble qui pourra s'effectuer en plusieurs phases. Celle-ci :

- doit respecter une densité minimale de 10 logements à l'hectare, VRD inclus,
- doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération 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 phases
- doit s'assurer que les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables ou présenter des risques pour le voisinage.

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

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 voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

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 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.

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.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter entre 2 et 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les annexes doivent être implantées en retrait avec un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique.

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

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

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative,
ou

- de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la construction et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul de la distance les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toitures et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

Les annexes (abris de jardin...) d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Les annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m² doivent s'implanter avec un recul

de 3 mètres minimum.

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

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

Non réglementé.

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 d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+2.

La hauteur d'une annexe d'une surface de plancher inférieure à 20 m² ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

La hauteur d'une annexe d'une surface de plancher supérieure à 20 m² ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

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

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie 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 111-21).

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente, ...) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

Toitures :

Les ouvrages techniques seront 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 pentes seront comprises entre 35° et 45°, sauf pour les annexes (abris de jardin...) et les vérandas.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit, dont la surface cumulée ne pourra pas dépasser un tiers de la surface de la toiture.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

Les toitures terrasse sont autorisées.

La couleur noire des toitures est interdite.

Façades :

Les matériaux et les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec l'environnement urbain immédiat.

Clôtures :

Les clôtures préfabriquées de type béton sont interdites.

Sur rue, elles seront limitées à 1,50 mètre de hauteur.

En limite séparative, les clôtures seront constituées soit par des haies vives d'essences locales ou du grillage comportant ou non un mur bahut, soit par des murs surmontés ou non d'une grille ou d'un quelconque système à claire-voie, dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres.

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

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

ARTICLE 1AU 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.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 2 places par logement
- Pour les constructions à destination de bureaux, commerces et services :
 - o 1 place pour 50m² de surface d'activité
- Pour les constructions à usage artisanal :
 - o 1 place pour 100m² de surface d'activité

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être végétalisés avec des essences locales. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature, en excluant les résineux.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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).

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques.

ARTICLE 1AUe 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 incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à destination agricole
- Les constructions à destination d'habitation exceptées celles visées en article 1AUe 2,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.111-37 à 40 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 à 32 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux autorisés en 1AUe 2
- Les carrières

Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :
Les constructions, aménagements, comblements ou remblaiements sont interdits.

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

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

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble qui pourra s'effectuer en plusieurs phases. Celle-ci :
 - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération 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 phases
 - doit s'assurer que les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables ou présenter des risques pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUe 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 voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

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.

ARTICLE 1AUe 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

Un système d'assainissement non collectif est obligatoire.

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 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 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait, à une distance d'au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

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

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

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 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 est fixée à 12 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures préfabriquées de type béton sont interdites.
Elles seront limitées à 2 mètres de hauteur.

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

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

ARTICLE 1AUe 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.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à destination d'industrie et d'artisanat :
 - o 1 place minimum pour 60 m² de surface d'activité

- Pour les constructions à destination de bureaux, commerces et services :
 - o 1 place minimum pour 50m² de surface d'activité
- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de gardiennage

ARTICLE 1AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La partie de la zone A située dans une bande de 100 mètres de largeur mesurée depuis l'axe de l'infrastructure autoroutière, échangeur compris, est inconstructible en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les installations classées sauf celles prévues à l'article A 2,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.111-37 à 40 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 à 32 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage
- les constructions à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article A 2,
- les constructions à destination d'activités sans lien avec l'activité agricole,
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole
- la création et l'exploitation de carrières,
- les affouillements ou exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°1 du règlement), sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.
- Toute construction comprise dans une bande de 100 mètres de largeur mesurée depuis l'axe de l'infrastructure autoroutière, échangeur compris, conformément au plan graphique de ladite zone.

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

Les constructions, aménagements, comblements ou remblaiements sont interdits.

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.

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 constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à raison d'un logement par exploitation, qui devront être implantées à une distance maximale de 50m du siège de l'exploitation,
- les installations classées ou non liées à l'activité agricole à condition qu'elles s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbanisées et à urbaniser. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à l'approbation du PLU.

- les extensions des habitations existantes doivent être inférieures à 30% de la surface initiale de la construction, dans la limite de 50 m², sans création de nouveaux logements, et à condition qu'elles ne réduisent pas la distance actuelle entre les habitations et les bâtiments agricoles
- les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole dans la mesure où ces activités de diversification sont liées et nécessaires à l'activité agricole, restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et à condition qu'elles soient créées dans le volume des bâtiments agricoles existants.
- les dépôts de toute nature s'ils sont nécessaires à 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, ou à des équipements d'infrastructure,
- les constructions et ouvrages liés aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE A 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 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 voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

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...

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, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements 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

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire.

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.

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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 l'alignement des voies. Cette disposition ne s'applique pas pour les sièges d'exploitations existants à l'approbation du PLU.

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

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

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

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

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 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.

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

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

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de la surface initiale de la construction, dans la limite de 50 m² et sans création de nouveaux logements.

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 destination 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 admise est fixée à 12 mètres.

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

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

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

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, la couleur noire des toitures est interdite.

Clôtures :

Les clôtures et les portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures préfabriquées de type béton sont interdites et les clôtures végétales d'essences locales sont recommandées.

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

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

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'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en excluant les résineux.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée.

Il est fait obligation de planter des arbres qui permettent une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans leur environnement.

Le défrichement des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable au titre des installations et des travaux divers. Cette déclaration est accordée par le Maire, en application des articles R421-17 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme.

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 d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage. Elle comprend notamment les forêts et les domaines agricoles rendus totalement inconstructibles pour des raisons de site ou de paysage.

Le secteur Ni correspond au secteur naturel présentant un risque d'inondation. Les prescriptions réglementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Doubs central.

La partie de la zone N située dans une bande de 100 mètres de largeur mesurée depuis l'axe de l'infrastructure autoroutière, échangeur compris, est inconstructible en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Les zones humides sont identifiées par une trame spécifique sur le règlement graphique.

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.

Sont interdites :

- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°1 du règlement), sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.
- Toute construction comprise dans une bande de 100 mètres de largeur mesurée depuis l'axe de l'infrastructure autoroutière, échangeur compris, conformément au plan graphique de ladite zone.

Dans les secteurs concernés par une zone humide et identifiés par une trame spécifique :

Les constructions, aménagements et tout type de travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide, sont interdits.

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

Les constructions, aménagements, comblements ou remblaiements sont interdits.

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.

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

Sont admises les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En Ni, les dispositions du règlement du PPRI du Doubs central s'appliquent.

ARTICLE N 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 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 voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

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...

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, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements 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

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

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.

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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les 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

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

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

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

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

Clôtures :

Les haies d'essences locales seront privilégiées.
Les clôtures préfabriquées de type béton sont interdites

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

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

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'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en excluant les résineux.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée.

Le défrichage des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable au titre des installations et des travaux divers. Cette déclaration est accordée par le Maire, en application des articles R421-17 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme.

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


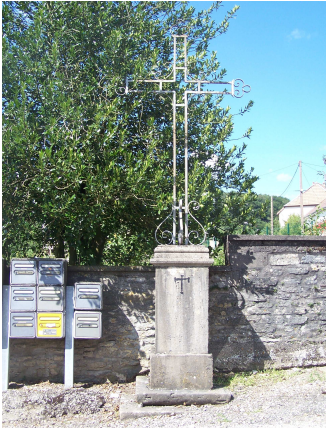

Non réglementé.





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





Non réglementé.


ANNEXE n° 1


Identification des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Nature des bâtiments protégés	Adresse	Illustration
Croix de mission	Au carrefour entre les voies communales n°9 et 10	
Croix de mission	Au carrefour de la rue de la Goulisse et la rue de la Mairie	
Croix de mission	Au carrefour de la rue de la Goulisse et la rue de la Chapelle	

Nature des bâtiments protégés	Adresse	Illustration
Croix de mission	Au lieu-dit « Sur la Malatière », voie communale n°1 de Rang à Saint-Georges-Armont	
Fontaine	Au carrefour de la rue de la Fontaine et de la rue du Fays	
Fontaine	Au carrefour de la rue de la Goulisse et la rue de la Mairie	
Fontaine	Grande rue – place de la fontaine	

Nature des bâtiments protégés	Adresse	Illustration
Fontaine	Grande rue – place de la fontaine	
Fontaine	16 rue de la Goulisse	
Fontaine	9 rue de la Chapelle	
Lavoir	1 rue de la Mairie	

Nature des bâtiments protégés	Adresse	Illustration
Eglise	Rue de la Mairie – Place de l'Eglise	
Ancien presbytère	4 rue de la Mairie	
Presbytère actuel	Place de l'église	
Maison de caractère	10 Grande rue	

Nature des bâtiments protégés	Adresse	Illustration
Oratoire	Au carrefour entre la rue de la Goulisse et la rue de la Chapelle	

ANNEXE n°2
Fiche-conseil du CAUE du Doubs sur l'insertion
paysagère des bâtiments agricoles