

Département du JURA

COMMUNE DE
COURLAOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Pièce n° 4.1

Modification simplifiée n°1 approuvée le 11/12/2020

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 27 juin 2013
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 12 mars 2014

INITIATIVE Aménagement et Développement



Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr

Agence : de BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29
initiativead25@orange.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	19
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.	30
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	37
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	38
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.	45
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT.	51
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ET 2AUY.	57
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	59
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	60
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.	68
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	69
ANNEXES.	76

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

- TITRE I -** Dispositions générales.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- ANNEXES -**

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . à la fin de la présente pièce écrite du règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de COURLAOUX.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites « Règles générales de l'Urbanisme ».

Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles L. 111-4, L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, R. 111-2, R. 111-4, R. 111.15, R. 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné et reportées à titre d'information dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

En application des articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également, conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme :

- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- des marges de recul pour l'implantation des constructions par rapport à certaines voies et emprises publiques.

1 - Les zones urbaines.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent

- *la zone U* qui couvre les secteurs déjà urbanisés du village. Elle comporte des secteurs :
- *Ua* qui recouvre la zone urbaine dense, à caractère ancien et soumise à l'Architecte des Bâtiments de France,
- *Uhs* où l'urbanisation est limitée et où l'assainissement autonome est autorisé,
- *Uj* et *Ulv* destinés à accueillir les équipements publics et de loisirs et où des vestiges archéologiques peuvent être présents.
- *Uj* où les constructions sont limitées (uniquement aux annexes et abris de jardins.

Elle est concernée par des risques de mouvements de terrain et des zones humides recensées dans le cadre des études préliminaires.

- *la zone UY* : zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comporte des secteurs :
- *UYs* où l'assainissement autonome est autorisé,
- *UYza* et *UYzb* en liaison avec la ZAC de la Levanchée.
- *UYc* soumis à une orientation d'aménagement et de programmation.

2 - Les zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent

- *la zone 1AU* qui correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, possédant en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ces zones. Elles sont urbanisables dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement de programmation. Elle comporte le secteur 1AU1 comprenant des orientations d'aménagement et de programmation.
- *la zone 1AUY* qui correspond à une zone à urbaniser, à vocation d'activités économiques, possédant en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone. Elle est urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Elle comporte des secteurs 1AUY1 et 1AUt.
- *la zone 2AU* : zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat, ne possédant pas en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone. Elle n'est pas urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. Elles présentent cependant des orientations d'aménagement et de programmation afin de faciliter l'objectif poursuivi par la collectivité.
- *la zone 2AUY* : zone à urbaniser, à vocation dominante d'activité, ne possédant pas en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone. Elle n'est pas urbanisable dans le cadre du présent P.L.U.

3 - Les zones agricoles.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent *la zone A*, zone agricole et des secteurs *Ah*, *Aa* et *Aha* soumis à des conditions particulières d'utilisation du sol.

Elles sont concernées par des risques de mouvements de terrain.

4 - Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend *la zone N*, zone naturelle et forestière qui comporte différents secteurs :

- Na soumis à l'Architecte des Bâtiments de France,
- Ne réservé aux équipements publics ou lié à l'aérodrome,
- Nx lié aux activités de récupération (casse automobile)
- Ny lié au secteur d'enfouissement des déchets.

5 - Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Sur les terrains privés frappés par un emplacement réservé, la construction est interdite sous réserve de la possibilité offerte par l'article L. 433-1 de réaliser une construction à caractère précaire, avec l'accord favorable de la collectivité intéressée par l'emplacement réservé.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

6 - Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ou éléments protégés en lien avec le maintien des continuités écologiques.

Ces éléments sont identifiés, localisés ou délimités au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou au titre de l'article R123-11 i) sur les documents graphiques, et des prescriptions de nature à assurer leur protection peuvent être incluses dans le règlement écrit.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 7° ou de l'article R123-11 i) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée ou située dans un périmètre délimité en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir.

Les éléments reportés au titre de l'article R123-11 i) correspondent aux haies, bosquets ou étangs permettant de maintenir les continuités écologiques sur le territoire en lien avec les corridors définis dans le rapport de présentation et le PADD. Ces éléments sont à préserver ou à remplacer le cas échéant.

Pour les zones humides identifiées sur le document graphique :

Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

En application de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. ».

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.
Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

ARTICLE 5 - Divers.

1 - Dispositions applicables à toutes les zones.

- Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications ...), notamment aux ouvrages techniques (poste de relevage, coffrets et armoires électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).
- Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau ...).
- Dans le cadre d'un projet architectural de qualité, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles 10 et 11 du règlement des zones.
- Les règles d'emprise au sol et de densité, indiquées aux articles 9 et 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses. Deux cas peuvent alors se présenter :
 - . si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
 - . dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 442-9, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

- En application de l'article L. 111-3 du Code Rural, issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

[...]

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

- Sauf stipulation particulière, les travaux sur bâtiment existant (aménagement ou extension de bâtiment existant) sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard (sous réserve évidemment de conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone). Les travaux qui aggraveraient la non-conformité de ces immeubles avec lesdits articles ne sont pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

En application de l'article L. 111-3 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, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles 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 L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

2 - Les procédures en matière d'archéologie préventive sont réglementées par le Code du Patrimoine et notamment son Livre V et les articles R. 523-1 à R. 523-8.

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

En application de l'article R. 523-2, les mesures mentionnées à l'article R. 523-1 sont prescrites par le préfet de région.

En application de l'article R. 523-4, entrent dans le champ de l'article R 523-1 :

- 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :
 - a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
 - b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
 - c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
 - d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;
- 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

En application de l'article R. 523-5, les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

- 1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- 2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- 3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- 4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6

Enfin, en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruit avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues au Code Pénal en application de la loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

3 Voies classées bruyantes

Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral bruit (voir annexe du PLU).

4 Prise en compte des personnes à mobilité réduite

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets antérieurs obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent les paragraphes suivants :

Article 3 :

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Article 12 :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

5 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration suite à la délibération prise par le conseil municipal. En l'absence de conditions particulières définies dans le présent règlement ou par une servitude s'appliquant sur le territoire de Courlaoux, les clôtures seront autorisées. Elles seront constituées de mur et/ou de grillage.

6 Réglementation parasismique

Les constructions devront répondre aux normes indiquées suivant le classement de Courlaoux (zone 3 modérée) en application du décret du 22 octobre 2010.

ARTICLE 7 - Lexique et destination des constructions.

Dans les articles du règlement, les destinations des constructions font référence aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Accès.

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Acrotère.

Elément supérieur d'un édifice situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords (muret en maçonnerie) ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement du sol (cf. article R.421-23f et article R.421-19k du Code de l'Urbanisme).

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Aire de stationnement.

Emplacement couvert ou non permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule. Il n'est pas fixé de normes de surfaces pour les aires de stationnement à l'exception des places pour personnes handicapées. Elles doivent cependant ne pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

Alignement.

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

Annexes.

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci.

Artisanat.

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation artisanales de produits, vendus ou non sur place. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). La liste est définie par le décret 98-247 du 02 avril 1998 modifié par le décret 2008-565 du 17 juin 2008.

Attiques (étage-attique).

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il est généralement séparé du reste de l'élévation par une frise ou une corniche.

Bureaux.

La destination « bureaux » correspond aux locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives, de gestion, de direction, de conseils, d'études, d'ingénierie, de recherche et développement, ... soit en général les activités dites tertiaires et les activités des professions libérales (sans vente de produit : avocat, médecin,...).

Boxes à animaux.

Cette destination ne correspond pas aux bâtiments d'élevages agricoles mais à des constructions pour les chevaux ou autre animal destiné à la compagnie de l'homme.

Camping et caravanes (terrain de)

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme (article R.111-45 du Code de l'Urbanisme), d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles (article L.444-1 du Code de l'Urbanisme).

Le permis d'aménager pour la création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 emplacements (tentes, caravanes ou résidences mobiles et loisirs), ou pour l'agrandissement d'un terrain de camping (augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements existants), est obligatoire sinon une déclaration préalable suffit (articles R.421-23 et R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Le stationnement de caravanes est réglementé suivant le nombre et dans le temps. Il est soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Carrière

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors oeuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

Coefficient d'occupation des sols.

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder

gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N un périmètre a été délimité pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

Combles.

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Commerce.

La destination regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence de voyage...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie...).

Contigu.

Construction qui touche une limite ; qui est accolé à une limite ou à une construction.

Egout du toit.

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Élément du paysage ou du bâti à protéger ou à mettre en valeur.

C'est un élément ou un ensemble paysager ou bâti existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle.

Emplacements réservés.

En application des articles L. 123-1 8° et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L. 123-2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toutes constructions ou aménagements autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

Emprise au sol : voir coefficient d'emprise au sol.

Emprise d'une voie.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossés...). L'emprise d'une voie ne correspond donc pas uniquement à la plate-forme de la voie (chaussée et trottoirs).

Entrepôt.

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Elle diffère des surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Epannelage

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

Equipements collectifs ou d'intérêt collectif.

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage...etc.

Espace boisé classé.

C'est un élément ou un ensemble végétal existant ou à créer que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal.

Espace libre.

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

Espaces verts.

Ils correspondent à des espaces à dominantes végétales, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

Exhaussement du sol : voir affouillement du sol.

Exploitation agricole.

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes,...).

Extension mesurée d'une construction.

On désigne par le terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant (\leq à 30% de la surface du bâtiment existant).

Façade de parcelle (ou sur rue).

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement. C'est à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer.

Groupe d'habitation - Opérations groupées.

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

Habitation et annexes des habitations.

Cette destination correspond à tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Lorsque la destination est autorisée, les annexes, en lien avec cette habitation, le sont également (garage, piscine, bûcher...) avec parfois des particularités mentionnées dans l'article de la zone.

Hauteur.

Mesurée en mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie, si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements), s'il y a retrait,

jusqu'à l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière) ou jusqu'au faitage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible dimension tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur,...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

Mesurée en niveaux.

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

$$\begin{aligned}x \text{ niveaux} &= R + (x-1) \\x \text{ niveaux} + C &= R + (x-1) + C\end{aligned}$$

Hébergement hôtelier

La destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergements classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par les différents arrêtés.

Industrie.

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Installations classées pour la protection de l'environnement.

Un établissement ou une activité entre dans la catégorie des « installations classées » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement...

Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause.

Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

Limites séparatives (de l'unité foncière).

Cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

On distingue donc :

- les limites séparatives qui touchent une voie, appelées encore « limites latérales » ou limites entre deux parcelles,
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie, appelées encore « fond de parcelle »,
- les façades sur rue (cf. « façade »).

Loisirs (espace ayant une destination de).

Cette destination regroupe ici l'ensemble des constructions permettant la pratique de sports (salle de sport, de tir, espace de jeux, acro-branche...), de loisirs (espace de détente, d'activité de campings et de caravanning, d'activité...).

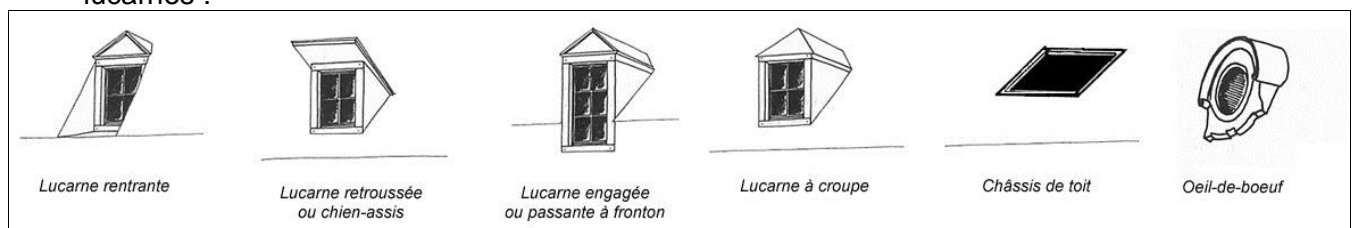
Lotissement.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article L. 442-3 du code de l'urbanisme).

Lucarne.

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



Marge d'isolement ou de recul.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

Niveau.

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines...

Opérations groupées. : voir *groupe d'habitation*.

Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu).

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout. Tout ou partie de la toiture doit subsister...).

Retrait ou recul.

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies...).

Saillie.

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts,...).

Pour l'application des règles édictées aux articles 6 et 7, les saillies inférieures ou égales à 1,50 m par rapport au nu de façade ne sont pas prises en compte, excepté si la construction est implantée en limite séparative. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies doivent respecter les règlements de voirie.

Servitude d'utilité publique.

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Surface de plancher (SP).

Article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel.

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.

Unité foncière.

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie privée commune.

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

Voie publique et article 6.

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.



VOCATION DE LA ZONE

Les zones U couvrent la majorité des secteurs déjà urbanisés du village, regroupant l'habitat ancien et récent. Principalement affectées à l'habitation, ces zones peuvent également accueillir des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation. Leur morphologie s'apparente à celles de villages ruraux ou de villages rues, avec un tissu urbain relativement lâche, regroupant des volumes de fermes anciennes et un tissu pavillonnaire plus récent.

Elles comportent :

- un secteur Ua correspondant à la zone urbaine dense, à caractère ancien et soumise à l'Architecte des Bâtiments de France,
- un secteur Uhs où l'urbanisation est limitée et où l'assainissement autonome est autorisé,
- un secteur Uj, dédié aux jardins et vergers soumis à des occupations du sol spécifiques.
- des secteurs UI et Ulv destinés à accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les activités de sports et de loisirs et où des vestiges archéologiques peuvent être présents (secteur Ulv).

La zone U peut être concernée par :

- les risques maîtrisables ou les risques négligeables de l'Atlas des risques géologiques du département du Jura repérés par le motif  au document graphique ;
- des zones humides recensées dans le cadre des études d'environnement. Elles sont repérées par le motif  ;
- les servitudes d'envol liées à l'aérodrome. Le lecteur est invité à se reporter au plan annexé au règlement et à consulter la direction générale de l'aviation civile (DGAC) pour toute demande d'urbanisation dans les secteurs concernés ;
- les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent en bordure de la RD 678 et de l'A39 (routes classées à grandes circulations). Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 678 et dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A39.

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

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

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.

- Les constructions à destination industrielle,
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les sous-sols enterrés (à noter les piscines ne sont pas comprises comme sous-sols enterrés).
- En secteur U1 et Uhs, sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles indiquées dans l'article U2.
- En secteur Uj sont interdites, toutes les constructions à l'exception de celles indiquées dans l'article U2.
- En zone humide recensée, toute construction est interdite.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Dans le secteur Ua :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

2 - Dans les secteurs U1 et Ulv ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement.
- Les constructions, installations et équipements à vocation sportive, et de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Ces constructions ne doivent pas en outre, dans le secteur Ulv, compromettre la conservation ou la mise en valeur du site.

3 - Dans le secteur Uhs ne sont autorisés que :


- l'aménagement des constructions dans le volume existant.
- le changement de destination pour un usage d'activités.
- une annexe aux constructions principales existantes et limitée à 40 m² d'emprise au sol (sans possibilité d'extension) à l'exception des piscines qui ne sont pas limitées.
- l'extension des constructions principales existantes limitée à 30% de la construction existante (sans possibilité d'extension).

4 - Dans le secteur Uj ne sont autorisés que :


- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement sous réserve d'être compatible avec la vocation des secteurs.
- Les bâtiments annexes aux constructions existantes ou à venir s'ils correspondent à des abris de jardins ou des annexes et sous réserve que leur nombre soit limité à un par unité foncière.
- Les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

5 - Dans le reste de la zone U et en secteur Ua sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :

- Les constructions à destination d'activités économiques (commerce, hôtel, artisanat, bureaux, services) autres que celles visées à l'article U 1, si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation en termes de nuisances (bruits, odeurs, poussières,...), et pour les constructions à usage d'entrepôts de surface limitée à 300 m² maximum.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des zones U et AU, et que soient mises en oeuvre toutes dispositions initiales pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les extensions limitées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes sous réserve qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

6 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain, (zone de risque maîtrisable) repérés par le motif  au document graphique, les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables (études géotechniques) concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques

 Voir p. 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.
- Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL et SIER actuellement).

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- Une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée dans les zones où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec le zonage d'assainissement (secteur Uhs). Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...).
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel ou à créer (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements ou d'opération d'ensemble, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété ou dans l'opération (du type placette par exemple).

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

1- Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant l'alignement des façades existant ou l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique. En l'absence d'alignement de façades ou d'alignement particulier figurant sur le plan graphique, le retrait est :
 - d'au moins 5 m de la limite du domaine public pour les routes départementales à l'intérieur de l'agglomération
 - d'au moins 3 m pour les voies communales.

2 - Adaptations particulières :

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie (ressauts ou décrochements de façade, avancé ou renforcement, surplomb, oriel,...) sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- Dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les règles peuvent être adaptées et un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir le permet et sous réserve des dispositions du règlement de voirie. Ce débord est également autorisé lorsque la construction est en retrait de l'alignement.

3 - Exceptions :

- Des implantations différentes aux alinéas précédents peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - . pour les locaux techniques (transformateur, locaux poubelles, vélos,...), qui seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation,

- . aux débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,
- . pour les constructions existantes et notamment lorsque leur implantation est située en dehors de la bande d'implantation définie à l'alinéa 1 ci-dessus.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

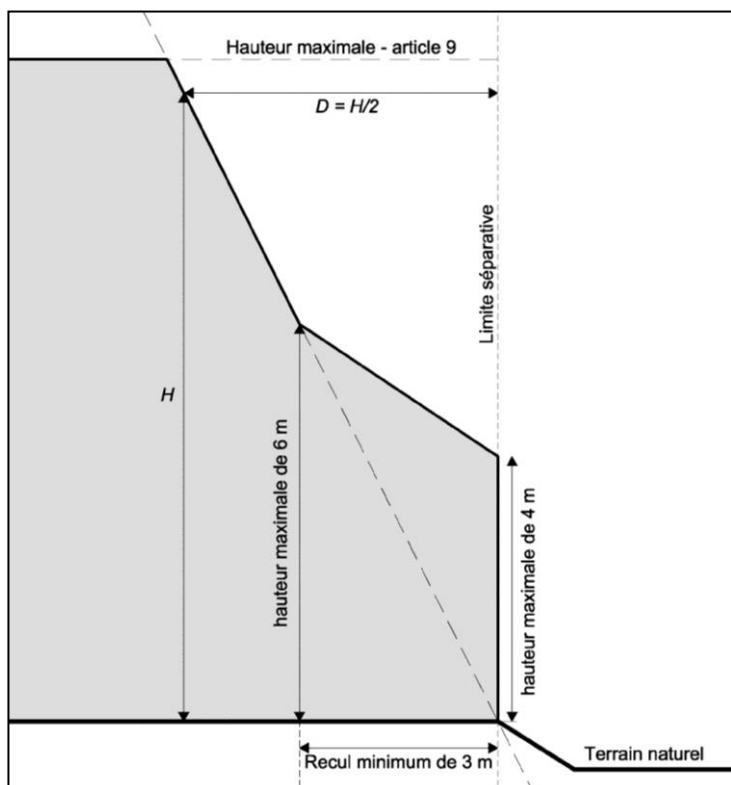
Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- **Dans les secteurs Ua et UI**, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

- **Dans le reste de la zone**, les constructions doivent s'implanter :

→ soit en limite séparative :

- . lorsque la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le terrain voisin,
- . lorsque les constructions sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- . lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,



→ soit en retrait de la limite séparative (voir schéma en coupe ci-dessous) :

. en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

. dans la marge de recul de 0 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne fictive joignant une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel en limite séparative à une hauteur de 6 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel à 3 mètres de la limite séparative.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure 7.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.


A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol.

- Dans les secteurs **Ua** et **UI**, aucune prescription n'est imposée.

- Dans le reste de la zone, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,75.


 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) les modalités d'application de l'article 9 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 3 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.

- Dans les secteurs **Ua** et **UI**, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments environnants.

- Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 7 m, et la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est fixée à 10 m.

- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Règles générales.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toitures-terrasses partielles en liaison avec une toiture à pans.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

- Dans le secteur Ua :

- . Les toitures à une seule pente ou terrasses sont interdites sauf pour les annexes, en cas d'adossement à un bâtiment existant, ou pour des faire des liaisons entre des bâtiments.
- . L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques d'aspect plat de tons rouges à bruns, vieillis ou nuancés. D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures traditionnelles ou avec les toitures de la construction principale par leur forme et leur couleur et respectent la liste des matériaux agréés en Franche Comté ou équivalents (cf. annexe).
- . Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, les matériaux de toiture pourront reprendre le matériau existant.

Exceptions.

Des pentes différentes, d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

2 - Façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.
- La palette des enduits des façades principales doit correspondre à celle de référence dans le secteur, c'est à dire de type bressan à franc-comtois. Ainsi la palette, pourra se composer de teinte de gris, de teinte coquille d'œuf allant à la teinte terre ou pisé bressan (pour les bâtiments de type bressan, une fiche issue du CAUE est annexée au règlement et pourra utilement servir de référence pour le projet).
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.


3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux.
- Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,80 m. Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,60 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction. Des exceptions sont possibles en raison de projet ou d'activités particulières (Chenil, activités économiques spécifiques demandant des hauteurs plus importantes). Pour ces exceptions, la hauteur sera limitée à 2 m maximum.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Le plancher de la construction sera implanté au-dessus du niveau du niveau de la route limitrophe sans créer d'effet « taupinière ».

- Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques.
- Dans le secteur Ua, les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes... existants) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Toute annexe, extension, édicule, verrière, garage, véranda, abri de jardin... doit être construit dans ce même respect. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
 - . conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
 - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
 - . de proscrire les coffres de volets roulant en façade.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- **Dans le secteur Ua**, en cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.
- Pour les stationnements et parc de vélos, la surface minimale retenue est de 1m² par emplacement pour 1 vélo.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², et deux garages ou places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².
 - Pour les constructions ou opération de 3 logements et plus, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 4 logements. De même, des emplacements ou des locaux pour les stationnements des vélos doivent être prévus dans le cadre de ces opérations ou constructions. La surface sera à adapter à l'opération sans qu'elle puisse être inférieure à 5 m².
- L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3 - Pour les autres constructions :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- **En dehors du secteur Ua**, 25% au moins de la surface du terrain doit être plantée ou engazonnée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones UY sont destinées à accueillir des constructions à destination d'activités économiques.

Elles comportent les secteurs :

- UYs où l'assainissement autonome est autorisé,
- UYza et UYzb en lien avec la ZAC de la Levanchée.
- UYc soumis à une orientation d'aménagement et de programmation. Le règlement s'appuie sur celui de la zone UY localisée en bordure de cet axe routier. Il a fait l'objet d'une étude L111.1.4 dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les zones UY sont concernées par :

- les servitudes d'envol liées à l'aérodrome. Le lecteur est invité à se reporter au plan annexé au règlement et à consulter la direction générale de l'aviation civile (DGAC) pour toute demande d'urbanisation dans les secteurs concernés.

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

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UY 2.
- Les carrières.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique extérieure des sports ou loisirs motorisés, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- En secteur UYza, les activités industrielles, les activités de logistique et de transport.
- **En secteur UYc, les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules ...) le long de la RD678 autres que ceux visés à l'article UY2.**

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement :
 - . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
 - . et si le logement d'habitation est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

- Les locaux à destination de commerces sous réserve que leur surface de plancher ne représente qu'un pourcentage de la surface totale des constructions principales destinées à l'activité industrielle ou artisanale. **Les restaurants sont également autorisés en secteur UYc.**
- Les aires de stockage de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Le stockage de matériel et de matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériels et matériaux devront être stockés sur une aire étanche.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UY 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur la RD 678 est interdit. Pour les secteurs UYz, l'accès se fera par la RD 140.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles. Les voiries à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En secteur UYs, l'assainissement autonome est autorisé.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales de toiture sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel ou à créer (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) devront faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions éventuelles.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

3 - Autres réseaux et déchets industriels

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, fibre optique et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

Les déchets industriels seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de chaque secteur. Des locaux spécialisés devront être mis en place pour recevoir les éventuels containers pour les ordures ménagères.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.


ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Les constructions doivent s'implanter :
 - en respectant un recul minimum de 50 m de l'axe de l'A39,
 - en respectant un recul minimum de 25 m de l'axe de la RD678 (à l'exception des secteurs UYz),

- pour les secteurs UYza et UYzb, en respectant un recul minimum de 32 m et un recul maximum de 38 m de l'axe de la RD678,
- en respectant un recul minimum de 15 m de l'axe de la RD 140 (pour les secteurs UYz),
- **en respectant un recul minimum de 15 m de l'axe de la RD20 pour le secteur UYc**
- en retrait des autres voies avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les emplacements extérieurs réservés au stockage des poubelles, déchets, emballages sont soumis aux mêmes marges de recul. Leur positionnement ne pourra être en relation directe avec les voies publiques.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, 7.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.


Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Les constructions doivent s'implanter en limite lors de constructions jumelées ou en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Ce recul de 3 m minimum est imposé pour les constructions en façade de la RD678.

Les constructions annexes seront accolées aux constructions principales et seront admises jusqu'en limite séparative.

Cependant un recul de 5 m est à respecter par rapport aux cours d'eau intermittents traversant la zone et notamment en secteur UYrb, lieu-dit "Le Meix Buotet".

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure 7.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,8 au maximum.


ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 12 m.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

En secteur UYza, la hauteur maximale est fixée à 10 m avec une tolérance de 1 m maximum en fonction du terrain naturel (point le plus bas).

En secteur UYzb, la hauteur maximale est fixée à 13 m avec une tolérance de 2 m maximum en fonction du terrain naturel (point le plus bas).

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement. En secteur UYza et UYzb, les enseignes seront soit intégrées au volume du bâtiment (sans dépasser l'acrotère) soit implantées au sol sans pouvoir dépasser 1,50 m de hauteur maximum à partir du niveau du sol. Les enseignes individuelles sur mâts sont interdites.

Les toitures :

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les toitures des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf celles venant en appui d'un mur existant ou en liaison entre deux constructions.
- En secteurs UYza et UYzb, les toitures à 2 pans devront présenter une pente maximale de 100% sans acrotère périphérique en façade.

Les façades :


- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.
- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants est interdit. Ceux-ci devront présenter une teinte laquée de couleur en accord avec l'environnement. Les couleurs pures (couleurs primaires noir, blanc...) sont interdites en recouvrement total des façades.
- En outre, en secteur UYza et UYzb :
 - . tout bardage métallique structuré de type bac acier ne pourra être posé verticalement si son linéaire horizontal en façade est supérieur à 20 m.
 - . en façade de la RD678 et de l'A39, ces bardages seront obligatoirement posés horizontalement. Les constructions présenteront également un aspect visuel harmonieux en particulier celles visibles depuis la RD678 (emploi de couleurs de fond peu contrastées entre elles, recherche d'alignement des façades, style et orientation similaires des toitures).
 - . les façades sur la RD678 seront les façades d'entrée des constructions ou devront être traitées avec le même soin.

- Les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, les dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés. L'intégration architecturale de ces dispositifs est à soigner.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ou par autres dispositifs à claire-voie. Elles ne doivent pas dépasser 2,50 m. En façades de la RD678, les clôtures pleines sont ainsi interdites.

Divers : les citernes de stockage seront traitées en harmonie avec le bâtiment principal (couleur..).

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité. Dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de stationnement est préconisée. Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, des clients, des visiteurs ..., et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Des places de stationnements ou des abris pour les vélos doivent être prévus par opération à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Le nombre est à adapter en fonction de l'opération avec un minimum de 5 places.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....).
- En secteur UYza et UYzb :
 - . des plantations denses de type haies vives ou arbustes à feuillage persistant (seul ou en association avec des feuillages caduques) dissimuleront les emplacements réservés au stockage des poubelles, déchets, emballages. Les résineux sont proscrits ;
 - . les espaces libres devront correspondre à 10% au moins de la superficie du terrain ;
 - . les aires de stationnement doivent être plantées selon une trame régulière à raison d'un arbre pour 6 emplacements de véhicules légers soit l'équivalent d'une superficie d'environ 150 m² de parking.

- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction. En bordure du talus de l'A39, les essences végétales arborescentes et arbustives devront respecter les échanges visuels entre la zone et le paysage extérieur (transparence) dans la mesure où les plantations existantes le permettent (plantation sur talus routier). Les espaces verts en linéaire de la RD678 seront plantés avec des essences en harmonie sur l'ensemble du linéaire sans jamais occulter les vues sur les constructions.
- Les éléments du paysage (haie) repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° et/ou de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sont préservés. En particulier, toute suppression, même partielle, d'un élément doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet peuvent être imposés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation des sols sont exprimées en m² de surface de plancher.

En secteur UYza, la SUP est de 17 000 m² (maximale).

En secteur UYzb, la SUP est de 138 000 m² (maximale).

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

Elle comporte le secteur 1AU1.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les sous-sols enterrés (à noter les piscines ne sont pas comprises comme sous-sols enterrés).

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 1 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

2 - Sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :

- Les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article 1AU 1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des zones U et AU, et que soient mises en oeuvre toutes dispositions initiales pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

3 - L'urbanisation de la zone 1AU1 est soumise, en compatibilité avec le SCOT du Pays Lédonien, à une densité brute minimale de 15 logements à l'hectare sur un tiers de la zone et 10 logements à l'hectare sur les 2/3 restants.

Rappel : toutes les constructions non interdites doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plus de quatre parcelles doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- La pièce orientation d'aménagement et de programmation indique également les accès et liaisons notamment douces à mettre en place dans les secteurs 1AU.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel ou à créer (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements collectifs ou individuels doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Dispositions générales

- Les implantations sont libres, dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou pour un projet architectural et urbain de qualité sauf exceptions définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

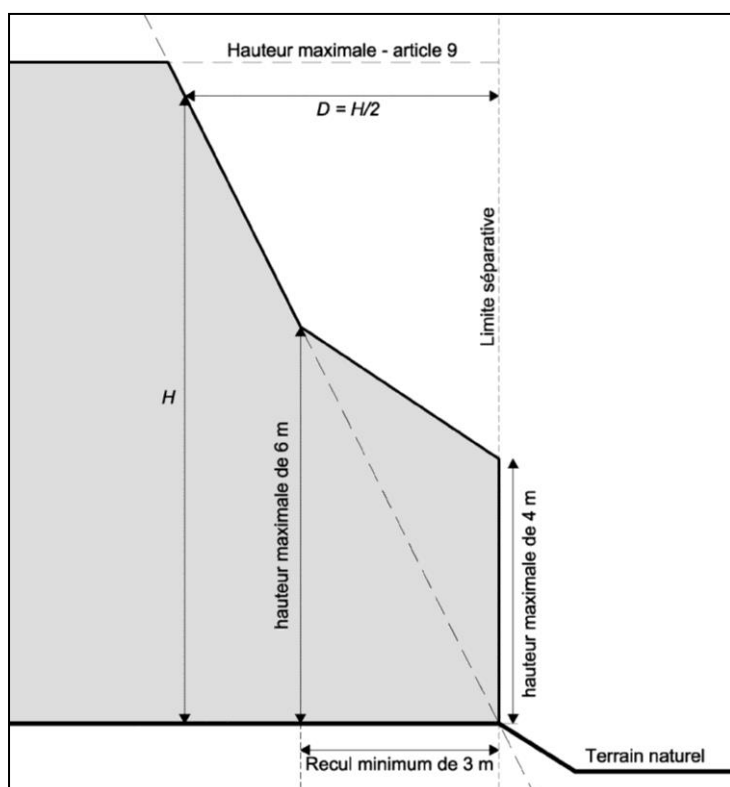
ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Les constructions doivent s'implanter :

→ soit en limite séparative :

- . lorsque la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le terrain voisin,
- . lorsque les constructions sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- . lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,




→ soit en retrait de la limite séparative (*voir schéma en coupe ci-dessous*) :

. en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

. dans la marge de recul de 0 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne fictive joignant une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel en limite séparative à une hauteur de 6 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel à 3 mètres de la limite séparative.

Gabarit de constructibilité
Coupe transversale

- En secteur 1AU1, une marge de recul de 5 m est obligatoire par rapport aux berges des fossés ou cours d'eau servant à la gestion des eaux pluviales ou à la protection des zones humides.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.


L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Néant

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 7 m, et la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est fixée à 10 m.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Couleurs de façades.


- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit. La palette des enduits des façades principales doit correspondre à celle de référence dans le secteur, c'est à dire de type bressan à franc-comtois. Ainsi la palette, pourra se composer de teinte de gris, de teinte coquille d'œuf allant à la teinte terre ou pisé bressan. (pour les bâtiments de type bressan, une fiche issue du CAUE est annexée au règlement et pourra utilement servir de référence pour le projet). L'aspect extérieur de type bardage bois est autorisé.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

2 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent s'harmoniser avec clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux.
- Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,80 m. Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,60 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction. Des exceptions sont possibles en raison de projet ou d'activités particulières (Chenil, activités économiques spécifiques demandant des hauteurs plus importantes). Pour ces exceptions, la hauteur sera limitée à 2 m maximum.

3 - Divers.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Le plancher de la construction sera implanté au-dessus du niveau de la route limitrophe sans créer d'effet « taupinière ».

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.
- Pour les stationnements et parc de vélos, la surface minimale retenue est de 1m² par emplacement pour 1 vélo.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², et deux garages ou places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².
- Pour les constructions ou opération de 3 logements et plus, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 4 logements. Un local ou un abri pour le garage des vélos et poussettes devra également être prévu dans l'opération ou la construction. Sa surface sera à adapter à l'opération sans qu'elle puisse être inférieure à 5 m².
- L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3 - Pour les autres constructions :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- 25% au moins de la surface du terrain doit être plantée ou engazonnée.
- Dans les opérations d'ensemble :
 - . 5 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre, aménagé en espace vert et/ou en aire de jeux, dont 2 % au moins d'un seul tenant, commun à tous les lots.
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

ARTICLE 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

Ces vitrages seront en nombre important au sud.

Les constructions seront le plus souvent traversantes et dans le cas l'orientation nord-sud sera retenue.

Des protections solaires pourront être proposées pour le confort d'été.

ARTICLE 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible l'installation de ces réseaux.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUY correspond à un secteur à caractère agricole et/ou naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination d'activités économiques.

La zone 1AUY dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

Elle comporte le secteur :

- 1AUY1, correspondant au secteur d'extension de la zone des plaines ;

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque zone.

La zone 1AUY est concernée par :

- les servitudes d'envol liées à l'aérodrome. Le lecteur est invité à se reporter au plan annexé au règlement et à consulter la direction générale de l'aviation civile (DGAC) pour toute demande d'urbanisation dans les secteurs concernés.

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

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

ARTICLE 1AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 1AUY 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article 1AUY 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement :
 - . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
 - . et si le logement d'habitation est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.
- Les aires de stockage de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Le stockage de matériel et les matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériels et matériaux devront être stockés sur une aire étanche.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUY 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles. Les voiries à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

ARTICLE 1AUY 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec les gestionnaires des réseaux (SIAAL ou SIER).

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation écrite et d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau. En cas de refus, un pré-traitement sera à réaliser sur la parcelle avec évacuation des effluents à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel ou à créer (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) devront faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions éventuelles.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

3 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, fibre optique et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

Les déchets industriels seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de chaque secteur. Des locaux spécialisés devront être mis en place pour recevoir les éventuels containers pour les ordures ménagères.

ARTICLE 1AUY 5 - Caractéristiques des terrains.


Sans objet.

ARTICLE 1AUY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Les constructions doivent s'implanter :
 - en respectant un recul minimum de 25 m de l'axe de la RD678
 - en respectant un recul minimum de 15 m de l'axe de la RD 20.
 - en retrait des autres voies avec un recul minimum de 5 m de l'alignement.

Les emplacements extérieurs réservés au stockage des poubelles, déchets, emballages sont soumis aux mêmes marges de recul. Leur positionnement ne pourra être en relation directe avec les voies publiques.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.


ARTICLE 1AUY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Les constructions doivent s'implanter en limite lors de constructions jumelées ou en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Ce recul de 3 m minimum est imposé pour les constructions en façade de la RD678.

Les constructions annexes seront accolées aux constructions principales et seront admises jusqu'en limite séparative.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AUY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.


ARTICLE 1AUY 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,8 au maximum.

ARTICLE 1AUY 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 12 m.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUY 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Les enseignes seront intégrées au volume du bâtiment (sans dépasser l'acrotère) soit implantées au sol sans pouvoir dépasser 1,50 m de hauteur maximum à partir du niveau du sol. Les enseignes individuelles sur mâts sont interdites.

Les toitures :

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les toitures des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf celle venant en appui d'un mur existant ou en liaison entre deux constructions.
- Les toitures à 2 pans devront présenter une pente maximale de 100% sans acrotère périphérique en façade.


Les façades :

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.
- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants est interdit. Ceux-ci devront présenter une teinte laquée de couleur en accord avec l'environnement. Les couleurs pures (couleurs primaires noir, blanc...) sont interdites en recouvrement total des façades.
- Les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, les dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés. L'intégration architecturale de ces dispositifs est à soigner.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie. Elles ne doivent pas dépasser 2,50 m. En façades de la RD678, les clôtures pleines sont ainsi interdites.

Divers : les citernes de stockage seront traitées en harmonie avec le bâtiment principal (couleur..).

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUY 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité. Dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de stationnement est préconisée.
Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, des clients, des visiteurs ..., et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Des places de stationnement ou des abris pour les vélos doivent être prévus par opération à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Le nombre est à adapter en fonction de l'opération avec un minimum de 5 places.

ARTICLE 1AUY 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....).
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.). Les espaces verts en linéaire de la RD678 seront plantés avec des essences en harmonie sur l'ensemble du linéaire sans jamais occulter les vues sur les constructions.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle est destinée à accueillir un pôle d'Innovations Technologiques.

Les constructions à caractère d'activités pouvant comporter des espaces de ventes ou commerciaux liés à une activité artisanale ou industrielle seront autorisées dans la logique du pôle "écosite".

Cette zone est destinée à être urbanisée dans le futur, à court ou moyen terme, sous forme d'un quartier nouveau aménagé de façon cohérente et intégrant les critères du développement durable. Elle doit être compatible avec le secteur de Courlans.

La zone 1AUt comprend une partie des réseaux en périphérie de zone.

La zone ne pourra s'ouvrir que sous forme d'une opération d'ensemble pouvant être réalisée par tranches. La procédure de ZAC répond parfaitement à ce type d'opération d'ensemble recherché.

La pièce « orientations d'aménagement » définit les principes d'aménagement et d'équipement de la zone.

Ce secteur se situe en bordure de l'aérodrome de Lons-le-Saunier - Courlaoux. Sans posséder de servitudes d'utilité publique, des contraintes de hauteur et de balisage seront imposées. Elles apparaissent en annexe du règlement. La DGAC devra être consultée dans le cadre du permis d'aménager ou de la ZAC.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les commerces, à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUt2,
- les constructions à destination de logement d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUt2.

ARTICLE 1AUt 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Si elles respectent, les principes de la notion d'Eco-site (soit un site industriel ou d'activités présentant soit des normes ISO en référence à la préservation de l'environnement et des entreprises en lien avec des activités du développement durable et de la gestion des énergies et des déchets par exemple, soit un cahier des charges comprenant la gestion des énergies, des déchets, un espace de détente et de rencontre, des bâtiments à faible consommation énergétique ...) présentant les principes de la pièce « orientation d'aménagement » et prennent en compte le paysage environnant dont les cônes de vue depuis la RD 678 et sont desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées :

- Les constructions à destination d'activités économiques.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs ou d'intérêt public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition également d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage de logement de fonction ou de gardiennage et à condition uniquement d'être nécessaires à l'activité et si elles sont intégrées au bâtiment principal.
- Les commerces ou espaces de vente à condition d'être liés à une activité industrielle, artisanale ou d'entrepôts.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés avec intégration paysagère. Les autres dépôts doivent en outre être stockés sur une aire étanche.
- Les constructions de démonstration (style maison témoin), à condition d'être liées à une activité présente sur le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec les autres activités du secteur, d'être en relation avec des activités liées au pôle "écosite" et d'être compatibles avec le secteur d'habitation Uhs limitrophe.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUt 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

L'accès principal de la zone se fera par la RD 20. Un autre accès peut être prévu au carrefour de la RD20 et du chemin du Castel. Ce chemin restera cependant à priorité piétonne et cyclable.

2 - Voirie.

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

Un cheminement cyclable et piéton sera obligatoire dans la zone sur les axes principaux (trottoir ou allée en site propre).

ARTICLE 1AUt 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec les gestionnaires des réseaux (SIAAL ou SIER).

1 - Eau potable.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1.1 Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2. - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation écrite et d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau. En cas de refus, un pré-traitement sera à réaliser sur la parcelle avec évacuation des effluents à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les noues, bassins de rétention, jardins humides prévus à cet effet. Un traitement des eaux pluviales et/ou spécifique lié à l'activité sera exigé, en raison de la présence de la nappe phréatique. Les systèmes d'infiltration directe des eaux pluviales sont interdits. Les dispositifs devront être traités à l'échelle de l'opération d'ensemble sur la zone. Les dispositifs de rétention seront paysagers.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques peut-être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

4 - Déchets.

La zone et/ou les parcelles devront comporter des locaux ou placettes ou sites de stockage des poubelles, déchets, avant recyclage. Ces emplacements seront paysagers.

ARTICLE 1AUt 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE 1AUt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions principales doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies. Un effet vitrine est recherché le long de la RD20.

- Des installations techniques débordantes et inférieures ou égales à 1,20 m (panneaux solaires, pompes à chaleur, débords de type brise-soleil) par rapport au mur de la façade sont autorisées dans la mesure où elles participent à la prise en compte de la gestion des énergies.

ARTICLE 1AUt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

2 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas d'annexes ou de bâtiments jumelés uniquement.
- soit en respectant une marge de 5 m minimum.

3 - Les constructions devront également respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la piste et liée à la préservation de l'aérodrome. Cette marge de recul est fonction de la hauteur du bâtiment. (cf. plan annexé).

Le dégagement latéral lié à l'aérodrome devra être respecté. Celui-ci est de 20% (par exemple, une hauteur de 20 m maximale des constructions est admise à 100 m du bord de la piste).

ARTICLE 1AUt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

ARTICLE 1AUt 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,80.

ARTICLE 1AUt 10 - Hauteur des constructions.

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du terrain naturel

2 - La hauteur des constructions à usage d'activités n'est pas limitée à l'intérieur du pôle mais elle doit répondre à la préservation de l'aérodrome et présenter une cohérence sur le site.

3 - En bordure de la RD 20, la hauteur des constructions est limitée à 12 m, sauf exception liée aux servitudes d'envol de l'aérodrome. Les constructions principales, le long de ce front bâti, devront également présenter une certaine homogénéité de hauteur.

4 - En limite sud de la zone, la hauteur des constructions est limitée à 10 m puis 20 m en fonction des servitudes d'envol (cf. plan annexe). Une homogénéité est également à rechercher dans les hauteurs des constructions principales afin de respecter un effet vitrine depuis la RD 678 et une qualité paysagère.

ARTICLE 1AUt 11 - Aspect extérieur.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1 – Volume et toiture des constructions.

1.1 Recommandations :

- Le volume, l'orientation et les matériaux du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Le document "Espaces et bâtiments commerciaux - Charte de qualité du Jura de Novembre 2005", pourra servir de base au cahier de cession des parcelles.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent cependant être choisis de manière à composer un tout homogène sur une même parcelle.

1.3 - L'aspect des constructions doit également par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et la notion d'"écosite". Les aspects extérieurs des façades avec parement de type « bois » ou intégrant des panneaux solaires seront par exemple recherchés pour les constructions en limite sud de la zone.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Ces éléments ne devront, par exemple, pas être installés sur la toiture ni dépasser la hauteur totale du bâtiment.

2 - Clôtures.

2.1 - A l'exception des parcelles bordant le corridor écologique, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- . soit par des haies vives,
- . soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives.

- Les murs pleins sont interdits.

2.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

2.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de

prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE 1AUt 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules automobiles, poids lourds, deux roues,... véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc. ...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Des emplacements spécifiques pour le stationnement des vélos devront être prévus sur la parcelle ou pour chaque projet.

ARTICLE 1AUt 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

2 - Des aménagements paysagers seront imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans le site et pour les zones de rétention des eaux. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction suivant l'orientation d'aménagement (notamment en liaison par exemple avec les reculs imposés par l'aérodrome).

Les plantations seront à base d'essences locales et adaptées au sol de la zone (saules, aulnes, et autres essences de station fraîches et de sols peu perméables). Des roselières pourront servir pour les jardins humides de la zone et les bassins de rétention des eaux pluviales. La surface plantée sera au minimum de 10% par parcelle. Elle sera supérieure pour le secteur sud de la zone.

3 - Les espaces entre les constructions et la limite sud de la zone (limitrophe de l'aérodrome et perçus depuis la RD678) seront paysagers et ne supporteront aucun dépôt. Ces espaces doivent être engazonnés ou plantés. Des traitements de type merlon engazonné, noues paysagères, plantations en bosquets seront à rythmer sur l'ensemble de cette frange de la zone. Les parties non aménagées en espaces verts pouvant être utilisées éventuellement pour le stationnement ou l'évolution des véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUt 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU et à la zone 2AUY.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. La zone 2AU est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation. La zone 2AUY est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'activités économiques dans le prolongement de la ZAC de la Levanchée.

La zone 2AU ne dispose pas à ce jour, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle conserve son caractère agricole, peu ou non équipé, dans le cadre du présent P.L.U. Elle constitue une réserve foncière dont l'urbanisation pourra être autorisée par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Ne sont autorisés que les équipements collectifs d'infrastructure d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et avec la vocation de la zone.


SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLES 2AU 3 à 2AU 5.

Sans objet.


ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m. Cette distance est portée à 100 m le long de l'A 39.
- Conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, des reculs peuvent être imposés pour assurer la visibilité et la sécurité publique.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 et 8 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative. A noter : un recul de 5 m est obligatoire par rapport au cours d'eau intermittent au lieu-dit "Meix Gaillard".

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLES 2AU 8 à 2AU 13.

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.




VOCATION DE LA ZONE

Les zones A, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont principalement affectées aux activités agricoles.

Elle comporte :

- des secteurs Ah et Aha délimitant constructions ou groupe de constructions isolés au sein de l'espace agricole, n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, et destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
- un secteur Aha en outre concerné par la servitude des monuments historiques et soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone A est concernée :

- par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – risque d'inondation de la Vallière et de la Sorne (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2007. Les secteurs de risques sont reportés sur le plan graphique et représentés par une trame «  ». Le règlement du PPRI s'y applique en tant que servitude d'utilité publique ;
- les risques maîtrisables ou les risques négligeables de l'Atlas des risques géologiques du département du Jura repérés par le motif  au document graphique ;
- des zones humides recensées dans le cadre des études d'environnement. Elles sont repérées par le motif  ;
- les servitudes d'envol liées à l'aérodrome. Le lecteur est invité à se reporter au plan annexé au règlement et à consulter la direction générale de l'aviation civile (DGAC) pour toute demande d'urbanisation dans les secteurs concernés ;
- les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent en bordure de la RD 678 et de l'A39 (routes classées à grandes circulations). Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 678 et dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A39.

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

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, sous conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, seulement :
 - . si elles sont directement liées et nécessaires aux activités agricoles (logement de fonction agricole) et motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage...) et de sa taille.
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par exploitation,
 - . si elles sont implantées à 50 m. au maximum des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées aux activités agricoles.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités agricoles.

2 - Sont autorisés, à condition :

- . qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,
- . qu'ils soient développés sur l'exploitation agricole,
- . qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- . qu'ils constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole,


les bâtiments et installations à usage d'activité annexe à l'activité agricole préexistante, tels que les activités de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation, les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier (gîtes ou relais à la ferme, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes auberges, fermes pédagogique ou de découverte...)....

3 - Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt du site, et qu'ils s'intègrent au paysage environnant :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées.



4 - Dans les secteurs Ah et Aha sont également autorisés les occupations et utilisations du sol ci-dessous, à condition :

- . qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,
- . qu'elles soient compatibles et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt du site,
- . qu'elles s'intègrent au paysage environnant,
- . qu'elles prennent en compte le patrimoine bâti existant.
- l'aménagement des constructions dans le volume existant, sans dépasser 3 logements maximum dans les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants.
- le changement de destination pour un usage d'activités des bâtiments existants..
- une annexe aux constructions principales existantes limitée à 40 m² d'emprise au sol (sans possibilité d'extension).
- l'extension des constructions principales existantes limitée à 30% d'emprise au sol (sans possibilité d'extension).
- les piscines ne sont pas soumises aux différents alinéas précédents.

5- Dans les secteurs à risques d'inondations en lien avec le PPRi de la Vallière, repérés par le motif  au document graphique il conviendra de se référer aux dispositions réglementaires propres au PPRi valant servitude et mis en annexe du PLU autorisées.

6 - Dans toute la zone, pour les secteurs de zones humides repérées par le motif  au document graphique sont uniquement autorisées :

- Les interventions liées au caractère sensible de la zone et aux nécessités de sécurité.
- A noter : Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

7 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain, (zone de risque maîtrisable) repérés par le motif  au document graphique, les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour  conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques (en provenance des installations liées à l'activité agricole notamment).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en oeuvre.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...).
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.


En raison de la nécessité de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les caractéristiques des terrains doivent notamment permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).


- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 15 m de l'axe de la RD678.
- L'aménagement, l'extension dans son prolongement d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être admis afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 \geq 4$ m).
- L'aménagement, l'extension dans son prolongement d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent être admis afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.


L'implantation favorise l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

- **Dans les secteurs Ah et Aha**, l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est fixée à :
 - . 40 m² pour l'annexe par construction principale (une seule annexe est autorisée) et
 - . 30% d'extension pour la construction principale (en se basant sur la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU).

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- **Dans les secteurs Ah et Aha**, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 8 m.
La hauteur des constructions annexes, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 4 m. à partir du niveau du sol aménagé.
- **Dans le reste de la zone :**
 - . La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions à usage agricole est fixée à 12 m.
 - . La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des autres constructions est fixée à 8 m.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Prescriptions.

- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures doivent s'harmoniser avec les toitures des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.
- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

Exceptions.

Des pentes différentes, d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

2 - Couleurs de façades.


- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit. - La palette des enduits des façades principales non agricole et en secteur Ah et Aha, doit correspondre à celle de référence dans le secteur, c'est à dire de type bressan à franc-comtois. Ainsi la palette, pourra se composer de teinte de gris, de teinte coquille d'œuf allant à la teinte terre ou pisé bressan. (pour les bâtiments de type bressan, une fiche issue du CAUE est annexée au règlement et pourra utilement servir de référence pour le projet).
- Les couleurs utilisées s'harmoniseront avec les bâtiments existants ou avec le milieu environnant. Elles doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits.
- Les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, les dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés. L'intégration architecturale de ces dispositifs est à soigner.

3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent s'harmoniser avec clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux.
- Pour les secteurs proches des haies, étangs, boisements et autres éléments repérés au document graphique en lien avec les articles R123-11i) et L123-1- 5 7°, les clôtures autorisées sont celles de type agricole, perméables à la faune sauvage soit : les clôtures « trois fils » sur poteaux bois et les clôtures végétales d'essences locales.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Les sous-sols sont interdits.
- Les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes... existants) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Les annexes et extensions doivent être construites dans ce même respect.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les éléments du paysage (haie) repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° et/ou de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sont préservés. En particulier, toute suppression, même partielle, d'un élément doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet peuvent être imposés.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....).
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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




TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones N, naturelles et forestières, doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- un secteur Na, et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- un secteur Ne, réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou lié à l'aérodrome ;
- un secteur Nx, lié aux casses automobiles ;
- un secteur Ny, lié au centre d'enfouissement des déchets et à une centrale photovoltaïque.
- des zones humides repérées par le motif  au document graphique ;
- les risques maîtrisables ou les risques négligeables de l'Atlas des risques géologiques du département du Jura repérés par le motif  au document graphique ;
- des secteurs concernés - par les Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – risque d'inondation de la Vallière et de la Sorne (PPRI) approuvés par arrêté préfectoral du 9 mai 2007. Les secteurs de risques sont reportés sur le plan graphique et représentés par une trame «  ». Le règlement du PPRI s'y applique en tant que servitude d'utilité publique.

Elle est concernée par :

- les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent en bordure de la RD 678 et de l'A39 (routes classées à grandes circulations). Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 678 et dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A39.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques...), et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts ;
- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les aménagements et les extensions limitées des constructions existantes, sans création de nouveau logement.

2 - Dans le secteur Ne sont uniquement autorisées :


- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement ainsi que les constructions en lien avec l'aérodrome ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les aménagements et les extensions limitées des constructions existantes, sans création de nouveau logement.

3 - Dans le secteur Nx sont uniquement autorisées :

- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement d'une casse automobile. Dans ce secteur, tout dispositif doit être mis en place pour protéger l'environnement et répondre aux normes de la loi grenelle de l'environnement.


4 - Dans le secteur Ny sont uniquement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement ainsi que les constructions et installations en lien avec le centre d'enfouissement des déchets ;
- les constructions et installations liées à une centrale photovoltaïque au sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les aménagements et les extensions des constructions existantes, sans création de nouveau logement.

5 - Dans toute la zone, pour les secteurs de zones humides repérées par le motif  **au document graphique sont uniquement autorisées :**

- les interventions liées au caractère sensible de la zone et aux nécessités de sécurité ;
- A noter : Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

6- Dans les secteurs à risques d'inondations en lien avec le PPRi de la Vallière et de la Sorne, repérés par le motif  **au document graphique, il conviendra de se référer aux dispositions réglementaires propres au PPRi valant servitude et mis en annexe du PLU autorisées.**

8 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain, (zone de risque maîtrisable) repérés par le motif  au document graphique les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...).
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.


En raison de la nécessité de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les caractéristiques des terrains doivent notamment permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).


Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 et 8 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.


ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation favorise l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.


ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

- Dans les secteurs Na et Nx, la CES maximal est de 0,35
- Dans le secteur Ny, le CES maximal est de 0,5
- Dans le secteur Ne, le CES maximal est de 0,5
- Dans le reste de la zone, aucune prescription n'est imposée.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) les modalités d'application de l'article 9 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.


- Dans les secteurs Na et Nx, la hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 10 m.
- Dans le secteur Ny, les constructions ne doivent pas dépasser la cime des arbres limitrophes ou un maximum de 20 m.
- Dans le secteur Ne, les constructions doivent respecter les normes liées à l'aérodrome (cf. plan porté en annexe du règlement).
- Dans le reste de la zone, aucune prescription n'est imposée.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...).
- Les éléments du paysage (haie) repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° et/ou de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sont préservés. En particulier, toute suppression, même partielle, d'un élément doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet peuvent être imposés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

ANNEXES.

SOMMAIRE

I. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.	2
II. FICHES CAUE POUR LES PROJETS ET CONSTRUCTIONS EN LIEN AVEC L'ARTICLE 11.	3
III. PLAN DES SERVITUDES LIEES A L'AERODROME (SERVITUDE DE VOL ET NON D'UTILITE PUBLIQUE).	19

I. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. FICHES CAUE POUR LES PROJETS ET CONSTRUCTIONS EN LIEN AVEC L'ARTICLE 11.

Cf. pages suivantes.

III. PLAN DES SERVITUDES LIEES A L'AERODROME (SERVITUDE DE VOL ET NON D'UTILITE PUBLIQUE).

Cf. dernière page A3.



Du pastiche à la création

En matière d'architecture bressane actuelle, il n'y a pas de recette idéale qui puisse être recommandée. Il y a des attitudes souhaitables qui, de toute évidence, doivent s'affranchir de la banalité, de l'indigence, de l'erreur manifeste et de la prétention. Dans le domaine qui nous occupe, le maître mot devrait être l'humilité. Les comportements recommandés pour la construction neuve sont les suivants :

- la copie, souvent utilisée dans le domaine de la protection des monuments historiques pour reconstruire à l'identique, est peu utilisée si ce n'est pour des raisons muséographiques.
- le pastiche, n'est pas un plagiat mais l'imitation d'un style. C'est une attitude fort louable et recommandable qui nécessite toutefois une grande culture et une grande maîtrise de la construction ancienne dont elle emprunte à la fois les matériaux mais aussi les formes et les proportions.
- la création inspirée par un style architectural particulier est intéressante dans la mesure où elle tend à tirer profit des potentialités et atouts de certaines techniques et formes anciennes. C'est beaucoup plus qu'un clin d'œil ou une simple référence, c'est l'utilisation d'un parti réapproprié dans un contexte nouveau.

- la création innovante s'affranchit de toute référence passée, avoisinante ou extérieure et propose des formes nouvelles sur la base de besoins actuels, tout en restant ancrée dans le territoire d'implantation et intégrée dans son environnement. Il s'agit là de l'attitude dite « contemporaine » qui témoignera véritablement de la production créative de notre époque.

Le développement durable et le respect des enjeux environnementaux voudraient que la construction se plie à de nouvelles contraintes en faveur de la maîtrise de l'énergie par exemple, et revienne à certains principes de bon sens, notamment celui selon lequel la production architecturale devrait être directement liée à son territoire d'élection.

En effet, il y a une logique, qui n'est plus évidente aujourd'hui à profiter des caractéristiques physiques du territoire, à tirer parti de la richesse locale du sol et du sous-sol, tant il est vrai que l'économie rurale induite d'autrefois n'est qu'un vœux souvenir devant notre économie mondialisée actuelle. Les modes d'exploitation de la terre, les modes de vie, les us et coutumes, la composition sociale des pays, les savoir-faire sont également des facteurs de l'identité culturelle locale qui n'ont maintenant plus beaucoup de sens même si les esprits nostalgiques luttent encore pour les conserver et les esprits novateurs pour les réinventer.

La maison bioclimatique est devenue un enjeu de notre temps et les demandes en sa faveur sont grandissantes. Favorisons-la sans retenue même si elle présente des exigences contraaires à certains principes de la maison bressane ancienne, mais ne la laissons pas enfâcher nos paysages, nos villes et nos villages, étudions-la en harmonie avec son environnement, sans « porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ».

Profitez de ces nécessités nouvelles pour donner libre cours à la création architecturale.



Le Fay (photo : Laurence Jainin, Écomusée de la Bresse bourguignonne)



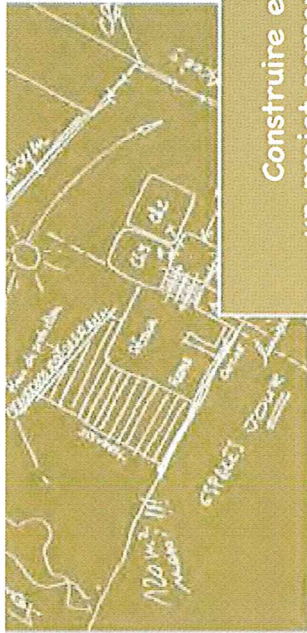
Chateaurenaud (photo : Adeline Culas, Écomusée de la Bresse bourguignonne)



Faréins (Ain) - Salle des fêtes en pisé (photo : Laurence Jainin, Écomusée de la Bresse bourguignonne)

ENGAGER UNE DÉMARCHE DE PROJET

FICHE N°B1

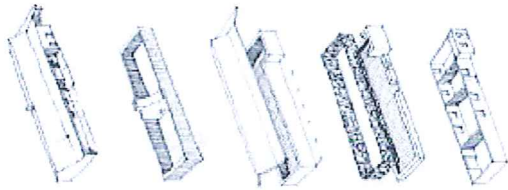


Construire en Bresse, un projet personnel pour un territoire singulier.

Réaliser sa maison est un acte important dans la vie de chacun. Que l'on conçoive son habitat comme un patrimoine familial ou comme un bien immobilier, chacun fait de sa construction un projet personnel correspondant à ses attentes, ses possibilités, sa manière d'habiter.

Mais construire nécessite un lieu d'implantation. Et chaque lieu possède ses atouts, ses faiblesses ainsi qu'un attachement particulier à un territoire géographique, culturel bien précis.

Construire en Bresse demande donc à chacun de s'interroger sur son propre projet d'habitat, mais aussi sur l'influence et la richesse que le territoire bressan doit apporter au projet.



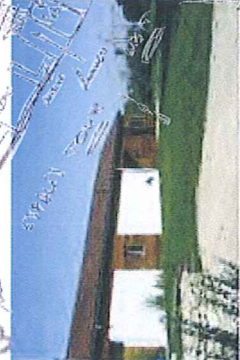
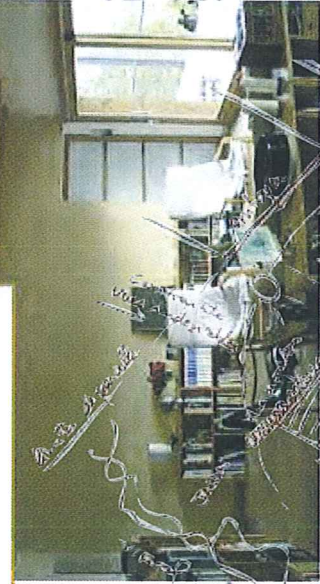
limites de parcelle

Qu'est-ce qu'un habitat durable ?

Parmi les défis actuels à relever, nombreux sont ceux qui concernent l'habitat. Le réchauffement climatique, la disparition des énergies fossiles, la hausse du coût des transports, la pollution de l'air intérieur, l'étalement urbain... sont autant d'enjeux à intégrer dans un projet d'habitat.

Un habitat durable devra donc intégrer les attentes propres à chaque habitant, les particularités du territoire, mais aussi les enjeux actuels qui influent également sur la société, l'économie et l'environnement.

Un habitat durable est donc une maison confortable, pratique, saine, économe en énergie, respectueuse du paysage et des spécificités culturelles locales, offrant de bonnes conditions de voisinage et participant à la qualité du cadre de vie communal.



La démarche à suivre pour un projet de qualité

1- Étudier des hypothèses, connaître son terrain
définition d'un programme (quantitatif, qualitatif, usages, mode de vie...)
choix du terrain (atouts, contraintes, réglementations...)
définition d'un plan de financement
visite d'exemple, conseils, informations...

2- Choisir la maîtrise d'œuvre
obligations, auto-construction, modèles...

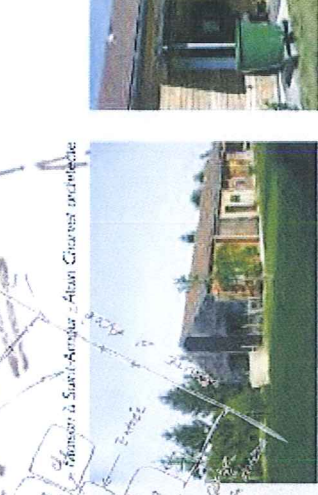
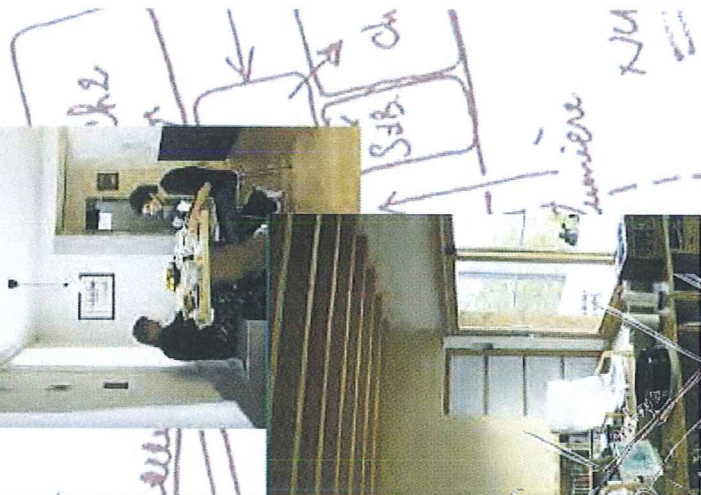
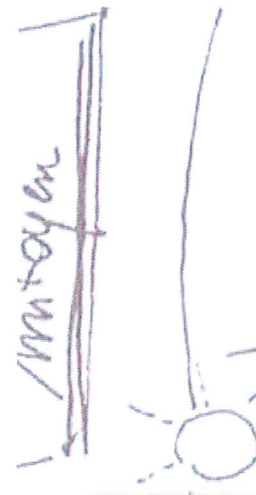
3- Concevoir le projet
Esquisses, APS, APD
intégrer programme et particularité du lieu
Penser en terme de mise en œuvre, d'usage, de durée de vie,
de possibilité de modifications de phasage, de coût, d'investissement...

4- Choisir les entreprises
Analyse des offres
marchés de travaux

5- Conduire le chantier
Travaux préalables
Gros œuvre, second œuvre, aménagements extérieurs, plantations.
Vérification de l'avancement des travaux, établissement des comptes de travaux

6- Réceptionner les travaux
Déclaration d'achèvement

Il est possible de ne pas faire appel à un maître d'œuvre (étape 2) quand la construction projetée ne dépasse pas 170 m² de surface hors œuvre nette.
Toutefois, dans ce cas, les risques sont plus importants et la maîtrise des opérations, de la conception au suivi de chantier, nécessite un très grand investissement en temps mais aussi en savoir-faire.



Le rôle de l'architecte

L'architecte est l'homme de l'art dont la vocation est de concevoir et de diriger la construction d'un bâtiment. Il présente le grand intérêt de concevoir des maisons sur mesure qui répondent aux souhaits du maître d'ouvrage et aux contraintes de son budget.

Il est à l'écoute du maître d'ouvrage, respecte ses objectifs mais donne aussi son avis et doit sensibiliser son client à la qualité architecturale.

Le titre d'architecte est protégé par l'ordre des architectes. Pour construire, tout architecte doit être affilié à cet ordre professionnel.

Pour la bonne marche du projet et de sa réalisation, l'architecte (le maître d'œuvre) passe un contrat avec son client (le maître d'ouvrage). Toutefois, ce contrat ne le pas aux entreprises et il doit décrire toutes les missions qui lui sont confiées ainsi que les honoraires afférents.

Il est inutile de solliciter, à l'occasion d'une demande d'autorisation de construire, une signature à un architecte pour des plans qu'il n'aurait pas exécutés. C'est un acte illégal.

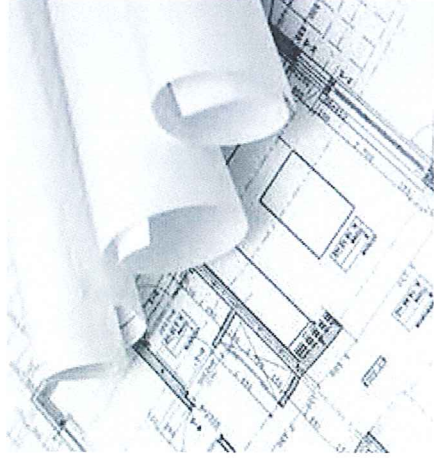
Beaucoup de gens cherchent à se passer de l'architecte sous prétexte qu'il est coûteux. Personne ne songe à se séparer du maçon ni du charpentier, ils sont pourtant tout aussi coûteux mais néanmoins indispensables. L'architecte fait partie d'un ensemble de prestataires sans lesquels la construction ne peut se faire dans de bonnes conditions et à moindre frais, si on se réfère au coût global d'une opération.

Il existe d'autres professionnels qui peuvent vous aider dans votre projet de construction.

Certains maîtres d'œuvre n'ont pas le diplôme d'architecte mais peuvent être agréés par l'ordre des architectes.

D'autres, qui n'ont pas cet agrément peuvent aider le particulier qui construit en-dessous d'un seuil de 170 m² de surface hors œuvre nette. Le maître d'œuvre peut être très utile pour vous aider à concevoir votre projet, à dessiner des plans, à choisir des entreprises, à suivre le chantier pour vous.

Les constructeurs de maisons individuelles proposent des maisons sur catalogue, ce qui n'est pas la meilleure des choses si l'on souhaite personnaliser son lieu de vie. Les plans types qu'ils établissent sont généralement inspirés de la maison traditionnelle locale, dans le meilleur des cas, ou importés d'ailleurs, dans le pire des cas (Chalet savoyard, maison provençale à colonnettes...). L'avantage ici est de n'avoir qu'un seul interlocuteur à savoir le constructeur lui-même. Le client n'a ainsi pas de relation avec les entreprises et le produit est livré clé en main. Toutefois, il convient d'être très vigilant sur les contrats et au moment de la réception des travaux.



Quelques définitions

→ **SHOB** : la surface hors œuvre brute est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs et cloisons.

→ **SHON** : la surface hors œuvre nette est égale à la SHOB diminuée des surfaces suivantes :

- les caves et sous-sols sans ouvertures sur l'extérieur inférieures à 1,80 m
- les combles non aménagés
- les toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes en rez-de-chaussée
- les bâtiments ou partie de bâtiment affectés au stationnement des véhicules.

→ **Maître d'ouvrage** : celui qui désire construire et qui finance son projet de construction

→ **Maître d'œuvre** : celui qui conçoit le projet de construction et coordonne la réalisation des travaux pour le compte du maître d'ouvrage

Pour le particulier, l'acte de construire n'arrive le plus souvent qu'une seule fois dans la vie. Raison de plus pour ne pas se tromper et éviter au maximum les écueils qui ne manqueront pas de se présenter.

Un certain nombre de démarches préalables est donc nécessaire.

Démarches pour construire ou rénover

1. Solliciter l'aide des organismes de conseil
2. Rechercher des informations
3. Réaliser un programme
4. Concevoir son projet
5. Demander les autorisations nécessaires
6. Se prémunir et s'assurer contre les risques
7. Réaliser le projet

1. Solliciter les organismes de conseil

La mairie est le premier endroit où l'on peut obtenir les informations nécessaires aux démarches liées à l'acte de construire mais aussi pour être orienté vers les organismes de conseil et d'information appropriés.

Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) peut vous aider dans la conception de votre projet et vous guider dans les démarches à suivre pour bien construire. Les conseils donnés aux particuliers qui construisent sont surtout prodigués en faveur de la qualité architecturale et la réalisation de bâtiments économes en énergie. Le CAUE ne fait pas de plans et n'a pas vocation à remplacer l'architecte dans sa mission de maîtrise d'œuvre.

L'association départementale d'information sur le logement (ADIL) vous renseigne sur les problèmes juridiques qui peuvent se poser avant, pendant et après la construction.

La direction départementale des territoires (DDT) vous renseigne sur les questions de règles et de certificats d'urbanisme, d'application du droit des sols, sur les demandes d'autorisation préalable, sur les servitudes d'utilité publique, etc.

Le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) vous donne des conseils et des renseignements sur les règles à observer lorsque votre projet se situe à proximité d'un monument historique ou dans un site protégé.

AVANT DE CONSTRUIRE UNE MAISON

FICHE N° B2

2. Rechercher des informations

■ Le projet est-il réalisable à l'endroit choisi ?

Une fois que le terrain d'implantation est choisi, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme qui assure de la possibilité ou non de réaliser le projet à cet endroit.

→ Le certificat de simple information dont le délai d'instruction est d'un mois et la validité de 18 mois, renseigne sur :

- les règles d'urbanisme qui s'appliquent au terrain
- les servitudes d'utilité publique grevant le droit des sols
- les taxes et contributions exigibles
- l'existence d'un droit de préemption éventuel d'une collectivité.

→ Le certificat d'urbanisme pré-opérationnel, d'un délai d'instruction de 2 mois et d'une validité de 18 mois, donne des informations supplémentaires se rapportant à la faisabilité du projet sur le terrain concerné et renseigne sur les équipements existants.

■ Quelles sont les règles qui peuvent s'appliquer ?

Il est également très important de consulter, s'il existe, le document d'urbanisme en vigueur dans la commune. Il s'agit soit d'une carte communale soit d'un plan local d'urbanisme (PLU). En l'absence d'un tel document, il est indispensable de consulter le code de l'urbanisme et de se référer au règlement national d'urbanisme qui y figure.

■ Quelles sont les surfaces à créer ou aménager ?

D'un point de vue administratif, toutes les demandes d'autorisation se réfèrent à la surface hors œuvre nette (SHON) et à la surface hors œuvre brute (SHOB).



3. Réaliser un programme

L'étape de l'élaboration du programme est très importante. Avant de concrétiser son projet, il faut se poser beaucoup de questions et essayer d'y répondre. Il faut réfléchir aux objectifs de l'opération, aux besoins que l'on peut avoir, aux moyens techniques et financiers dont on dispose et aux évolutions futures que l'on souhaite apporter au projet.

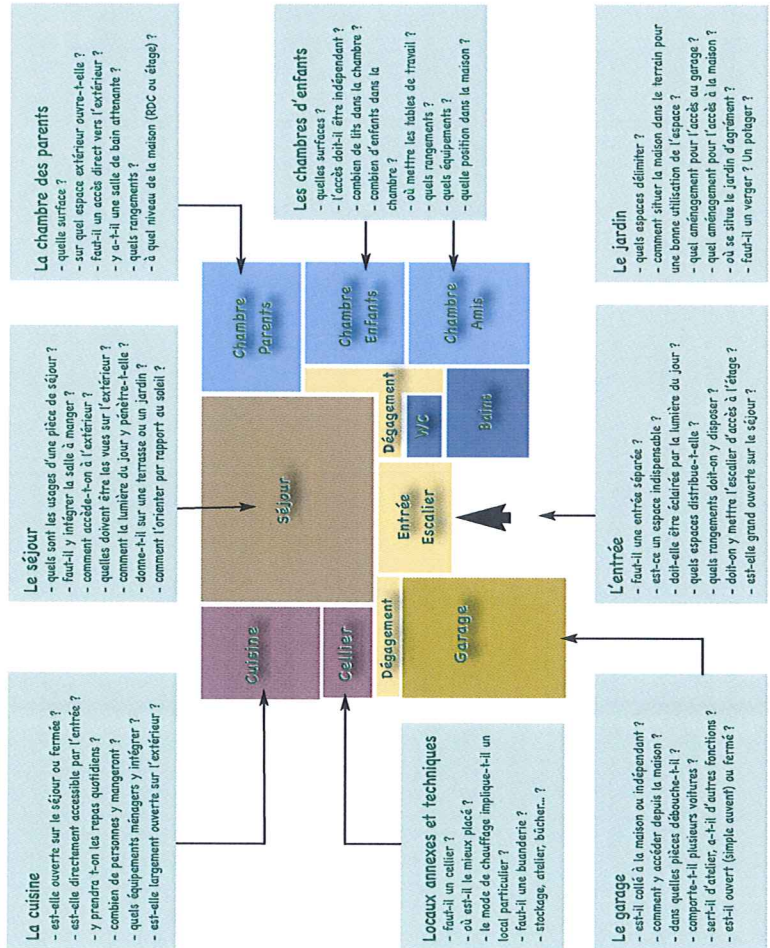
Les questions les plus courantes concernent l'organisation intérieure de la maison.

Il s'agit surtout de bien identifier les espaces dont on a besoin et dont on pourrait avoir besoin plus tard.

On doit savoir ce que l'on veut faire des différentes pièces de la maison c'est-à-dire bien connaître leurs caractéristiques notamment en ce qui concerne leur surface, leur volume, les aménagements dont ils vont faire l'objet, le mobilier qu'elles vont recevoir, les accès, les vues sur l'extérieur, la lumière dont elles vont bénéficier, leur orientation par rapport à la course du soleil, etc.

Il faut aussi bien réfléchir à l'organisation de ces espaces entre eux, à leur distribution à la fois horizontalement mais aussi verticalement en cas d'étage.

Il faut éviter de créer des surfaces perdues comme les longs couloirs par exemple. Il faut savoir limiter la mise en œuvre de réseaux techniques (eau, assainissement) en regroupant les pièces d'eau, etc. L'organigramme ci-dessous tente de poser les questions essentielles lors de l'étape de programmation.



4. Concevoir son projet

Au fur et à mesure des besoins bien identifiés et quantifiés, il convient de passer à la conception du projet qui n'est autre que la transformation du programme en plan et dans l'espace. Outre la répartition des fonctions et l'organisation des lieux de vie, la conception est une phase de définition de la qualité architecturale que l'on souhaite donner à la maison.

C'est une phase de visualisation des désirs exprimés dans la programmation et de mise en forme, de mise en scène du cadre de vie futur. Nous ne sommes plus là dans le domaine de la pensée, de l'oral ou de l'écriture mais dans celui de la représentation graphique, du dessin. Il faut un savoir-faire qui n'est pas domé à tout le monde.

C'est pourquoi il est toujours judicieux de faire appel à un homme de l'art, à savoir un concepteur, un architecte c'est à dire à celui qu'on appelle communément un « maître d'œuvre ».

En-dessous du seuil de 170 m² de surface hors œuvre nette, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte. Toutefois, sa présence dans le processus de la construction s'avère fort nécessaire voire indispensable. Son rôle est avant tout de concevoir et de montrer, graphiquement dans un premier temps, toutes les volontés exprimées dans le programme. Puis il se charge d'évaluer la faisabilité de ce programme eu égard aux aspects quantitatifs, qualitatifs, techniques et financiers.

La phase de conception permet ainsi de disposer de documents graphiques, de pièces écrites, de tableaux financiers qui vont permettre de mesurer la faisabilité du projet et de déposer les demandes d'autorisation nécessaires.

5. Demander les autorisations de construire

■ En matière d'urbanisme, quatre régimes d'autorisation sont à demander en fonction des projets :

→ le permis de construire pour les constructions neuves, les modifications et certains changements de destination.

Délai d'instruction : 2 mois pour les maisons individuelles

3 mois pour les autres permis

Documents à produire :

un plan de situation

un plan de masse

une notice décrivant le terrain et présentant le projet

un plan des façades et des toitures

un document graphique

des photographies

le formulaire de permis à demander en mairie.

→ le permis d'aménager concerne les lotissements, les terrains de camping et de sport, les affouillements et exhaussements de certaines natures.

Délai d'instruction : 3 mois

→ le permis de démolir pour les constructions existantes en sites protégés.

Délai d'instruction : 2 mois

→ la déclaration préalable pour les édifices de faible surface hors œuvre brute créée, certains types d'habitations légères de loisirs, les piscines, etc.

Délai d'instruction : 1 mois

■ En matière d'assainissement

En l'absence de système d'assainissement collectif, il est nécessaire de prendre contact avec la personne chargée du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Son rôle est de vous guider dans le choix du type d'assainissement adapté au projet, au sous-sol et au terrain.

■ Le contrôle de conformité

Le maître d'ouvrage est tenu de certifier que les travaux ont été réalisés conformément au permis délivré.

La demande d'achèvement des travaux (DAT) doit être déposée en mairie, par courrier ou voie électronique.

Délai de l'administration pour l'exercice du contrôle : 3 mois

6. Se prémunir et s'assurer contre les risques

Pendant toute la durée du chantier et longtemps après la date d'achèvement des travaux, la responsabilité du maître d'œuvre et celle des entreprises sont engagées.

C'est le rôle du maître d'ouvrage de vérifier l'existence et le contenu des contrats entre les différents intervenants dès le début du chantier. Toutes les entreprises doivent être assurées. Toutes ces précautions sont indispensables pour se prémunir de déconvenues juridiques ultérieures éventuelles.

Il est recommandé d'assurer son chantier en se dotant d'une assurance dommage ouvrage. La loi fait obligation aux maîtres d'ouvrage de souscrire une telle assurance dont le but est de faire procéder aux remboursements ou à la réparation des désordres survenant durant la période de garantie décennale sans attendre une décision de justice.

7. Réaliser le projet

Les grandes étapes de la maîtrise d'œuvre

Les missions de la maîtrise d'œuvre sont définies par la loi et se décomposent de la façon suivante :

■ Les esquisses : pour concrétiser le programme, le maître d'œuvre (ou concepteur) procède à la réalisation d'esquisses qui sont le résultat de discussions entre celui qui veut une maison (le maître d'ouvrage) et celui qui la conçoit ou la réalise (le maître d'œuvre). Ces esquisses sont la première expression graphique du programme. Elles peuvent évoluer et être modifiées en fonction des souhaits et désirs du maître d'ouvrage. Bien entendu, le concepteur étudie et adapte le projet en fonction du budget de la construction.

■ L'avant-projet se compose de l'avant-projet sommaire (APS) qui est une représentation graphique au 1/100e de la maison et de l'avant-projet détaillé (APP) qui est une représentation beaucoup plus précise comportant un premier descriptif des travaux et son estimation.

■ Les autorisations de construire sont absolument indispensables et le maître d'œuvre se charge de réaliser les documents nécessaires et de remplir les formulaires de permis, tout cela sur la base de l'avant-projet.

■ La consultation des entreprises est une phase délicate car elle détermine la réussite du projet dans sa phase opérationnelle. L'architecte établit un dossier de consultation de entreprises (DCE) qui comprend les plans du projet à grande échelle (1/50e), le cahier des charges des travaux (cahier des clauses techniques particulières). Il réalise une estimation précise du coût des travaux pour chaque lot c'est-à-dire pour chaque entreprise. Il assiste le maître d'ouvrage dans l'analyse des offres et le choix des entreprises puis prépare les marchés de travaux.

■ La réalisation des travaux : l'architecte prépare le planning des travaux, assure la tenue des réunions de chantier, en réalise les comptes-rendus et vérifie la situation financière pour chacun des lots. Bien coordonner la réalisation des travaux pendant le chantier est fondamental si l'on veut s'assurer contre les risques éventuels et respecter les délais.

■ La réception des travaux s'effectue une fois que toutes les entreprises ont terminé leur mission. L'architecte est aux côtés du maître d'ouvrage pour procéder à la vérification de l'achèvement du chantier et à l'établissement des procès-verbaux de réception.

Les garanties de travaux protègent la construction des maîtres d'ouvrage ou risques éventuels.

→ la garantie de parfait achèvement prend effet dès la fin des travaux, à la réception et dure une année durant laquelle les entrepreneurs sont tenus de réparer tout désordre.

→ la garantie de bon fonctionnement a une durée de deux ans à compter de la date de réception. Elle couvre les éléments d'équipements installés lors des travaux (appareils sanitaires, appareils de chauffage, éclairage, revêtements muraux, etc.)

→ la garantie décennale court à partir de la date de réception des travaux. D'une durée de 10 ans, elle rend les entreprises et le maître d'œuvre responsables de plein droit des dommages qui compromettent la solidité et l'étanchéité de l'ouvrage et le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné.



Plus encore que pour une construction neuve, il faut savoir être méthodique pour remettre en état une maison ancienne.

Vous êtes en présence de bâtiments existants dont il faut absolument mesurer l'état sanitaire et la qualité structurelle avant d'entreprendre quoi que ce soit.

Observer et analyser

En premier, il faut apprendre à regarder longuement et avec précision. L'analyse d'un édifice ancien consiste d'abord à étudier l'histoire, son évolution, ses fonctions premières ou successives, sa place dans le village, la ville ou le paysage.

Il faut s'interroger sur son identité passée et celle qu'on veut lui donner. Il faut par-dessus tout en conserver l'âme. Combien a-t-on vu de maisons dénaturées par des aménagements banalisés, sans ambition et souvent irréversibles ?

Pour améliorer votre maison, plusieurs possibilités s'offrent à vous en fonction de l'état général : réparer, aménager ou transformer. Mais prenez garde à ne pas procéder sans réflexion préalable ou trop hâtivement, vous risqueriez d'engager des surcoûts, de commettre des erreurs ou des oublis. Les démarches à entreprendre pour établir un bon diagnostic sont les suivantes :

- bien regarder et étudier l'environnement immédiat dans lequel la maison est construite : le village, la rue, le terrain, la végétation, le paysage, les vues, le lumière, l'architecture...
- faire une analyse historique de la maison et de ses annexes, étudier son évolution, les traces de restaurations successives, les styles. Tout cela peut se faire par des recherches en bibliothèque, aux archives départementales, dans les organismes de conseils, dans les archives de la mairie ou des anciens habitants, auprès des voisins ou des érudits locaux ;
- procéder au relevé des bâtiments, c'est-à-dire en dessiner les plans, coupes et façades à partir de mesures sur place ;
- faire un diagnostic technique de la qualité des éléments structuraux : fondations, maçonneries, chaînages, points porteurs, charpente, planchers ;
- faire des diagnostics thermique et acoustique ;
- évaluer l'état sanitaire des bâtiments notamment les problèmes d'humidité dont il faut savoir déterminer l'origine : infiltration par capillarité en provenance du sol, infiltration des eaux de pluie dans les murs, condensation par manque d'aération, infiltration par cause accidentelle ;
- regarder les règlements d'urbanisme et se renseigner sur les mesures de protection architecturales éventuelles et servitudes qui s'appliquent sur le terrain ;
- se renseigner sur les systèmes d'assainissement préconisés.

Élaborer un programme

Comme pour une maison neuve, vous devez aussi établir votre programme avant de concevoir les aménagements et de réaliser les travaux :

- évaluer le nombre de pièces que vous souhaitez et leurs surfaces
- évaluer les besoins qu'il vous faut en équipement mais aussi en lumière, en niveau de confort, en espace...
- examiner les conditions pour que votre future maison respecte les règles environnementales notamment en matière d'isolation thermique ;
- évaluer le bon compromis pour concilier la préservation de la qualité architecturale et le respect de l'environnement qui ne sont pas toujours compatibles ;
- définir votre budget et mesurer sa capacité à absorber les besoins.

Choisir la bonne solution

L'organisation interne de la maison n'est pas la seule finalité d'une réhabilitation. Il faut aussi :

- comparer le programme à la capacité de l'état existant de l'absorber. C'est la faisabilité du projet en matière de surface particulièrement ;
- vérifier la faisabilité technique des besoins exprimés comme le percement d'un mur porteur par exemple ou l'ouverture dans une couverture ;
- définir des priorités dans les différents aménagements exprimés sachant que certains ne pourront être satisfaits ;
- bien étudier les bâtiments nouveaux en extension qui devront être particulièrement adaptés dans les proportions surtout et ne pas compromettre l'équilibre général ;
- évaluer le besoin de faire appel à des entreprises spécialisées sachant que, dans le domaine de la restauration, les savoir-faire oubliés sont nombreux et que les techniques modernes ne sont pas souvent adaptées ;
- penser à la possibilité ou même la nécessité (au-dessus de 170 m² de surface hors œuvre nette créée) de faire appel à un architecte ou maître d'œuvre compétent dans le domaine de la conservation des bâtiments anciens.

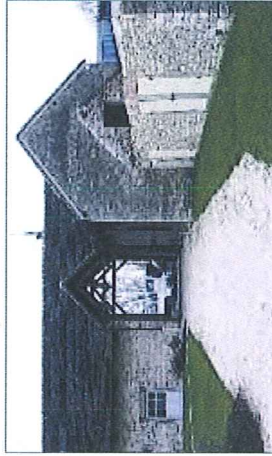
L'objectif final

Une bonne restauration architecturale est une restauration qui ne se voit pas. Il est très important que les éléments constitutifs de la maison, sa composition, son style et surtout son âme soient préservés.

Cela se traduit essentiellement à l'extérieur par une conservation de la peau (enduits, pans de bois, torchis, pisé, briques ou pierres apparentes, tuiles plates ou rondes) et à l'intérieur par une réponse adaptée qui n'aboutisse pas à une banalisation des espaces (attention au problème de l'isolation qui est une nécessité mais qui peut engendrer une perte de qualité des murs intérieurs).

Une recréation contemporaine à côté du bâtiment ancien est recommandée mais il faut savoir être humble et ne pas contredire la composition architecturale de l'existant. Tout est une question d'équilibre des proportions, des formes, des couleurs, des matières, des textures.

Ferme restaurée à Épervaux



RESTAURER ET RECONVERTIR LE PATRIMOINE

FICHE N°B3

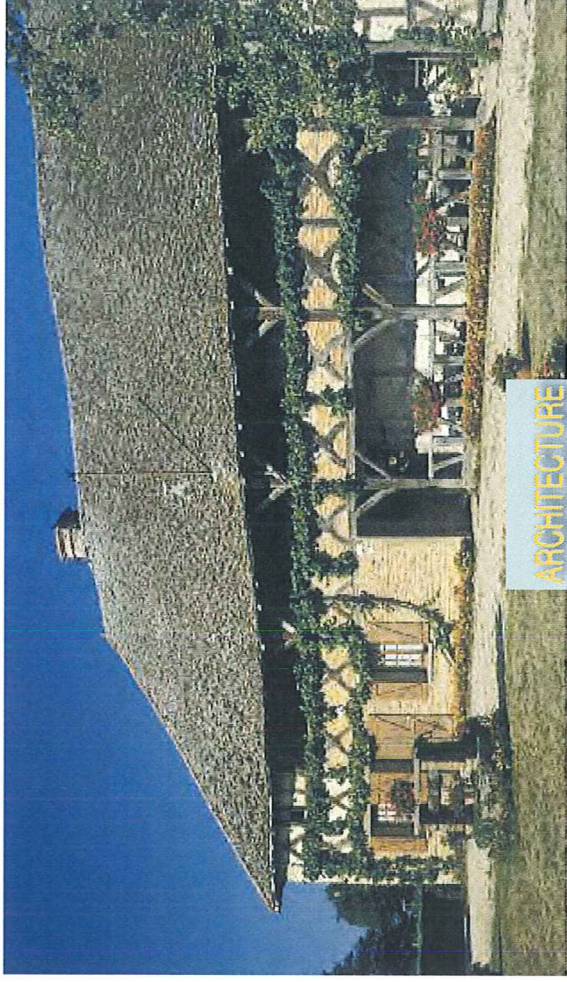
La Bresse dispose d'un patrimoine architectural d'une grande qualité. Il est donc naturel que ses habitants, armés d'un bagage culturel puissant, en soient fiers et en soient imprégnés. La fascination qu'ils dévoilent devant cet héritage d'un passé peu commun est tout à fait logique dans la mesure où l'acte architectural s'est accompli au cours des siècles sur des principes qui ont peu évolué en raison de l'utilisation de matériaux et de modes constructifs peu différents. Il a toujours fallu emplir de petits éléments les uns sur les autres comme la pierre ou la brique, assembler des pièces de bois, malaxer la terre pour le torchis ou le pisé, organiser l'espace intérieur avec des cloisons, plafonds, planchers, escaliers ou voûtes, le protéger de la pluie par des charpentes et des couvertures. Il y a donc une continuité de l'architecture dans l'histoire, même si les fonctions, les formes, les proportions, les décors, les styles se sont exprimés de façons très diverses.

L'attitude qui consiste à redonner vie à ces architectures du passé est fondamentale pour la préservation et le développement de l'identité bressonne fortement assise sur l'existence de formes architecturales originales.



Une construction en ruine irrécupérable

Ferme restaurée à Baudrières



Le plan

La définition des espaces intérieurs, dictée par les contraintes de fonctionnement de la ferme traditionnelle, ne correspond plus à nos besoins actuels. Il faut redéfinir des espaces conformes aux nouvelles attentes. Avant de modifier un mur, il faut prendre en compte tous les éléments de structure car toute transformation de l'un d'entre eux a une répercussion sur l'ensemble du système constructif.

Entretien et réparation des pans de bois

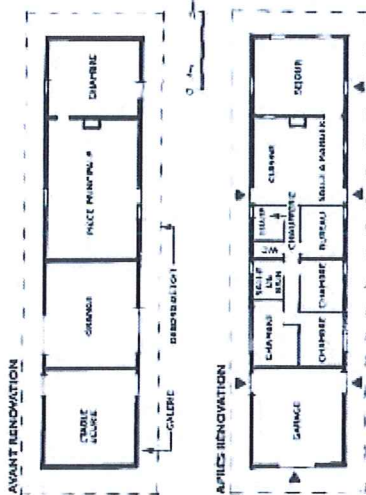
Il faut éviter tout contact du pan de bois avec l'humidité qui entraîne le pourrissement des pièces de bois et déstabilise la structure.

Pour cela, il convient de :

- réaliser un caniveau le long de la façade pour évacuer l'eau ;
- veiller à ce que les sablières basses (poutres basses du colombage) soient au moins à 5 cm du sol.

En préalable à toute réhabilitation, il faut réaliser un diagnostic technique des façades et de leur structure porteuse ; différents sondages doivent permettre d'évaluer l'état du bois et du remplissage en briques ou en pisé.

Lors du changement d'une partie de la structure, les nouveaux éléments doivent reprendre les mêmes positions que les précédents et travailler de la même façon.



On évitait de remplacer un pan de bois défectueux par un mur en parpaing béton qui rompt le système porteur en bois et dénature l'esthétique de la façade.

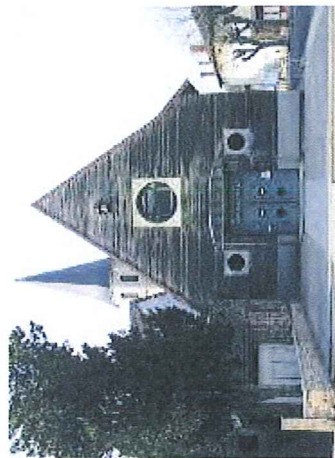
Une imprégnation du bois avec une peinture à base d'huile de lin est une bonne protection contre les méfaits des intempéries.



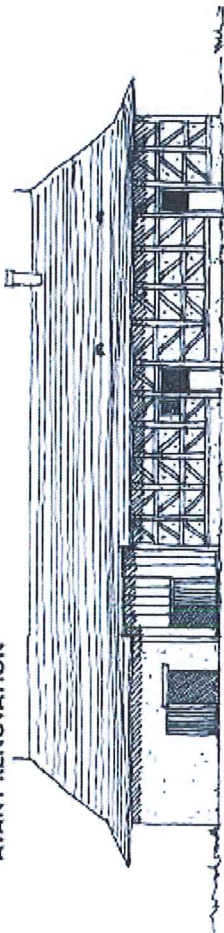
Restaurations fidèles de bâtiments anciens.



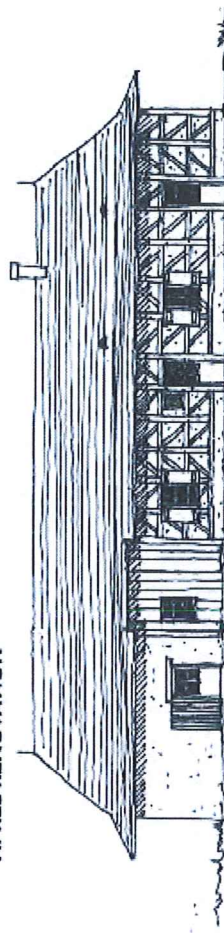
Quelques exemples de restaurations basées sur une certaine réinterprétation des formes.



AVANT RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION



Une bonne restauration est une restauration qui ne se voit pas.

Proposition de restructuration d'une ferme

- au nord, espace tampon avec le garage
- couloir limité en longueur et décalé pour éviter des chambres trop étroites
- pièces d'eau à l'est, côté soleil levant
- pièces de jour au sud, sud-est, sud-ouest
- la porte de la grange est remplacée par une ossature bois avec une fenêtre

Les façades et les ouvertures

Il est nécessaire de bien comprendre les rythmes des percements dans la façade pour créer de nouvelles ouvertures. En restauration, il est important que chacun des éléments garde son caractère. À l'emplacement de l'ancienne porte de grange, il peut être envisagé divers aménagements : une porte vitrée, une ou deux fenêtres. L'ensemble présenté n'est qu'une suggestion, d'autres solutions peuvent être envisagées avec l'aide d'un architecte. Il est néanmoins important de respecter le rythme des colombages et les proportions des ouvertures existantes. Dans tous les cas, le coffret du volet roulant devra être dissimulé.

La toiture

L'importance de la toiture dans les maisons traditionnelles bressanes est dominante. Afin de ne pas modifier les proportions de la construction :

- évitez toute surélévation de la toiture ;
- conservez les larges débords qui protègent les murs des intempéries.

Vérifiez chaque élément de charpente et remplacez-le le cas échéant. Effectuez un traitement du bois de charpente contre les parasites lorsque le bois est relativement tendre.

La couverture

Remplacez les tuiles anciennes si elles sont poreuses ou gélives.

- Afin de conserver la texture de la toiture, il convient :
 - soit de poser des tuiles de récupération ;
 - soit de les remplacer par des tuiles neuves en réalisant un panachage de tuiles neuves posées en courant et de tuiles anciennes posées en recouvrement, dans le cas des tuiles canal.

Les ouvertures en toiture

L'habitat traditionnel bressan possède de très petites ouvertures en toiture, seules les maisons nobles pouvaient posséder des lucarnes.

L'aménagement des combles en espaces habitables ne doit pas dénaturer la volumétrie de l'ensemble.

Pour des toitures à deux pans, vous pouvez créer des ouvertures en pignon. Pour les toitures à quatre pans, réalisez des ouvertures de type Velux ou similaire sur le pan de toit le moins en vue.

L'isolation thermique

En façade, l'isolation thermique fonctionne sur le principe d'un vide d'air ventilé entre la face interne du pan de bois et celle de l'isolant.

De l'aménagement des combles dépendra le type d'isolation. Celle-ci sera située :

- sous rampant ;
- sur le plancher ;
- dans le plancher bois entre les lambourdes et les solives.

Les matériaux d'isolation sont multiples. Il est préférable de la réaliser avec des produits naturels tels que le chanvre, la cellulose, le lin, la laine de bois. L'isolation à base de produits végétaux est préférable à l'isolation minérale.



FICHE N° B4

S'INSPIRER DE LA TRADITION

De nos jours, il est presque illusoire de vouloir construire comme autrefois, les modes de vie ayant complètement changé. La maison était construite à l'époque pour répondre à des besoins fonctionnels liés à l'exploitation du sol et aux activités diverses des hommes. D'autre part les techniques de construction étaient inspirées par la présence localement de tel ou tel matériau, de ses qualités et par la possibilité d'acheminement de tel autre. Ce qui fait l'identité d'une région, et de la Bresse en particulier, ce sont les caractéristiques physiques et ressources locales que l'homme a puisées pour réaliser son habitat.

De nos jours, dans nos régions, nous nous inspirons beaucoup de la tradition dans notre production architecturale. Nous essayons de transposer des formes et des proportions avec des matériaux et des techniques actuelles totalement différentes. La plupart des règlements d'urbanisme ont tendance à s'appuyer sur des caractéristiques architecturales traditionnelles. C'est l'un des plus sûrs moyens d'assurer une bonne insertion même s'il en existe bien d'autres.

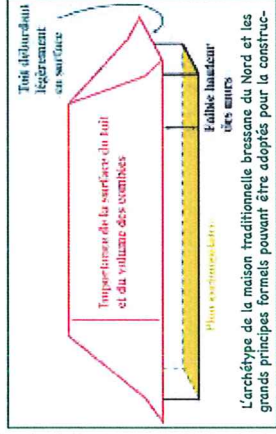
S'inspirer de la tradition consiste donc en Bresse à respecter les dispositions suivantes :

- maison de plan rectangulaire généralement très allongée
- organisation linéaire des espaces et possibilité de créer des extensions dans le prolongement du plan ;
- au nord, toiture à deux, trois ou quatre pans de forte pente (plus de 45°) couverte en tuile plate ;

- présence d'un coveau ou contre pente en partie inférieure (30°) pour éloigner l'eau de la façade. Cette disposition donne une certaine légèreté qui peut être réutilisée aujourd'hui, même si l'on crée maintenant des chéneaux ou gouttières recueillant l'eau de ruissellement ;
- au sud, toiture à faible pente d'environ 30° couverte en tuile canal ;
- grand débord de toit tout autour de la maison servant d'avent et éventuellement consoles de soutien en bois ou poteaux en bois ou métalliques ;

⇒ faible hauteur des murs qui laissent prédominer les vastes toitures dans le paysage ;

- pas d'ouverture dans les toits ni de lucarne. Aujourd'hui, on peut à la rigueur disposer des chassis de toit de faible dimension et en nombre très restreint.



Comment concevoir sa maison

Construire sa maison est un acte individuel qui s'inscrit dans un cadre paysager plus large. Vous devez prendre en considération la topographie du terrain, son orientation, le bâti et le végétal environnants.

Définissez le programme de construction (type de pièces, surface, vues des pièces, communications entre les espaces...) avec l'aide d'un maître d'œuvre si possible (architecte...).

Orientation et implantation de la maison dans la parcelle

Observez l'axe du façage des bâtiments anciens environnants : ces constructions sont orientées selon une logique climatique qui peut correspondre à vos attentes.

Adaptez la construction à l'environnement et au terrain.

Le sous-sol semi-enterré qui provoque un effet de butte inesthétique, lorsque le terrain n'est pas en pente, est à proscrire.

Préférez répartir vos espaces sur un seul niveau d'habitation.

Limitez le terrassement, source de coût supplémentaire. Simplifiez l'accès voiture, vous gagnerez ainsi une surface plus importante destinée au jardin.

Agencement interne

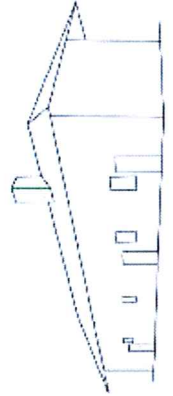
L'organisation interne des espaces doit tenir compte de l'ensoleillement souhaité des différentes pièces de jour et de nuit.

Orientez de préférence la cuisine et le séjour au sud, sud-est ou sud-ouest et les pièces de nuit, côté soleil levant (est) ou soleil couchant (ouest). L'emplacement du séjour peut également être dicté par une vue extérieure attractive ou par l'accès direct au jardin.

Positionnez au nord les espaces de service tels que garage, cellier, chaufferie. Ils serviront "d'espaces tampons" aux pièces habitables.

Afin d'éviter le long couloir central de liaison entre le garage et l'espace de jour, qui diminue la largeur des chambres, réalisez par exemple une galerie au moyen d'un débord de toit suffisant.

Volumétrie et formes à respecter dans la Bresse du Sud



Brianne

Quelques exemples de maisons dont les formes et volumétries sont inspirées par la tradition.



Sagy



La Chapelle-Thiède

Marclilly

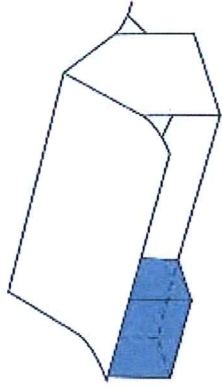


Agrandir sa maison

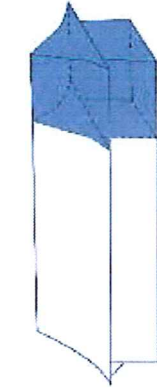
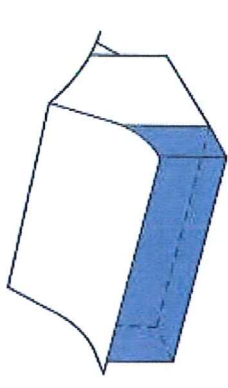
L'évolution des besoins de la vie quotidienne nécessite parfois l'agrandissement de l'habitat initial.

Vous devez considérer ces ajouts comme faisant partie intégrante de l'ensemble du bâtiment.

Le nouveau volume doit se concevoir en harmonie avec les proportions du bâtiment initial.



Différentes possibilités bien adaptées d'extension de la maison



Préférez allonger le bâtiment et répartir le volume sur toute la largeur du pignon.

Vous pouvez créer une galerie ou fermer l'existant en partie ou totalement.



Évitez d'ajouter des volumes trop petits et décalés.



Respectez les pentes du toit et du sevron (débord de toit).

Maison neuve en construction utilisant le vocabulaire architectural bressan avec sevron sur consoles débordant, coyeu, appentis sous un prolongement de la couverture. Les lucarnes à la capucine, bien qu'inhabituelles en Bresse, remplacent avantageusement les chassis de toit, souvent surdimensionnés.



La volumétrie de la maison

En raison du caractère argileux du sol, évitez les sous-sols et caves et par là même les surcoûts dus aux terrassements et aux pompes de relevage des eaux pluviales et eaux usées.

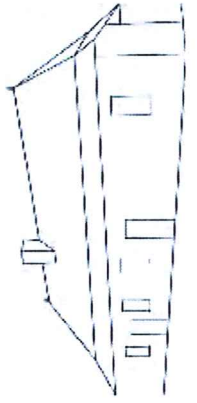
Une volumétrie basse et allongée permet à la nouvelle construction de s'inscrire dans la continuité des fermes traditionnelles.

Le volume de la toiture, élément important dans le paysage, doit se référer à la pente de toit traditionnelle : 120% pour les toits de la Bresse du Nord et 35% pour les toits de la Bresse du Sud.

Les ouvertures

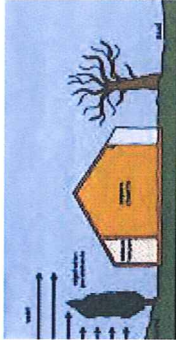
Certaines proportions seront à respecter. Les ouvertures (portes et fenêtres) devront être plus hautes que larges.

Volumétrie et formes à respecter dans la Bresse du Nord

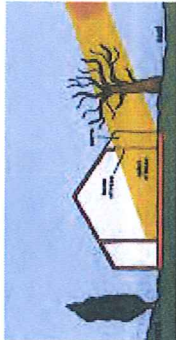


En Bresse, le faîtage des maisons est orienté préférentiellement nord-sud de sorte que les façades soient éclairées le matin et l'après-midi.

Les principes du bioclimatisme prévoient l'inverse, c'est-à-dire que la façade sud bénéficie du maximum d'ensoleillement toute l'année afin de stocker l'énergie à l'intérieur de la maison.



Se protéger des vents
du nord avec de la végétation persistante et des espaces tampons au nord.
Limiter les déperditions avec un bâtiment compact et un minimum de vitrage au nord.



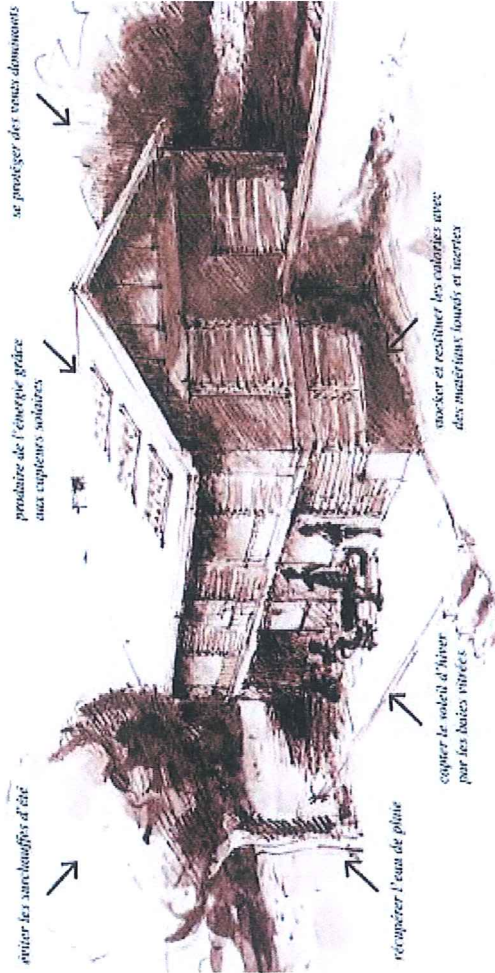
Capter le soleil en hiver
par des surfaces vitrées importantes au sud, des serres ou des murs trombes.
Laisser entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant aux risques d'éblouissement.



Stocker l'énergie dans le bâtiment
et amortir les variations de température grâce à l'inertie de certains matériaux.
Isoler avec soin les combles, les murs, les vitrages, le sol.
Choisir un mode de chauffage approprié et peu ou pas polluant.



Éviter les surchauffes
en été par la végétation caduque, des avancées de toits, des pergolas, des volets, des brise-soleil ou des stores extérieurs.
Limiter les infiltrations d'air parasites et prévoir une ventilation efficace (puits canadien par exemple).



FICHE N° B5

DES PRINCIPES ANCIENS POUR DES ARCHITECTURES NOUVELLES

L'étude détaillée de l'habitat traditionnel bressan permet de mieux saisir l'intelligence constructive de ces bâtisses, de comprendre les raisons d'être de certaines orientations, des détails architecturaux et de l'utilisation de certains matériaux.

Le contexte dans lequel ces constructions ont vu le jour a aujourd'hui beaucoup évolué. Nos modes de vie ont changé, nos attentes en matière de confort, d'usage, d'économie aussi.

Malgré tout, certaines données du territoire sont identiques, la course du soleil, l'horizon, la nature du sol, le sens des vents dominants...

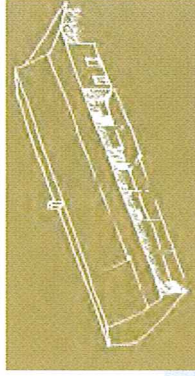
L'identité même de la Bresse s'est construite autour de ces longues fermes, constituant un repère culturel encore bien visible dans le paysage.

S'il est aujourd'hui important d'observer de très près cet héritage du passé, ce n'est pas pour produire de pâles copies chargées de renvoyer l'image d'un passé révolu, mais pour répondre intelligemment au défi de l'habitat durable, pensant globalement et agissant localement à partir de la culture même de ce territoire.

Chateaufrenaud - Une maison contemporaine s'inspirant des volumétries traditionnelles bressanes (Photo Séverin Perreaut, architecte)

L'architecture contemporaine est considérée comme une rupture dans ce long processus historique. Celle-ci s'est amorcée à la fin du XIX^e siècle avec l'arrivée de nouveaux matériaux comme le fer, le béton, le verre qui ont permis la création de formes multiples, inédites jusqu'à présent et parfois « débridées ». Les architectes ont pu s'affranchir de nombreuses contraintes. Le public a été désorienté par cette profusion nouvelle dans la production contemporaine. Il reste attaché aux formes traditionnelles comme on peut s'en rendre compte dans la majorité des constructions de maisons individuelles.

Schéma d'une ferme bressane traditionnelle



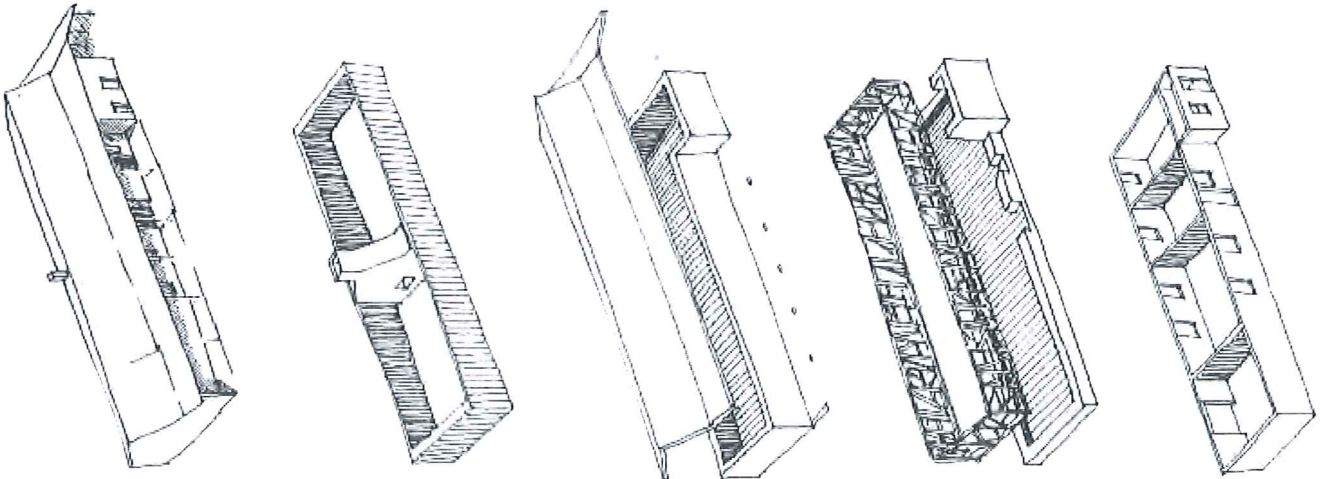
Réinterprétation de principes architecturaux spécifiques

Caractéristiques de la maison bressane transposables dans la maison contemporaine et bioclimatique

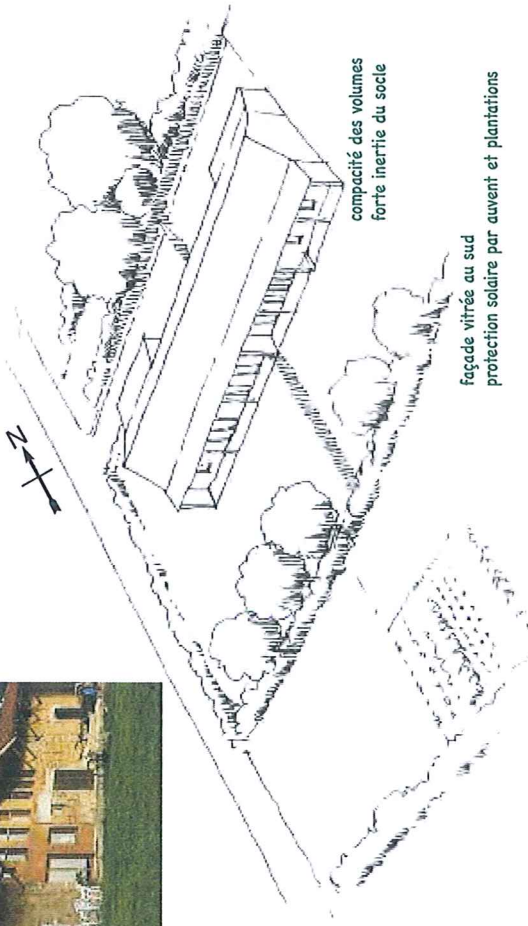
- . Volumétrie générale, compacité
- . Inertie, cœur lourd, masse
- . Peu isolante
- . Large toiture débordante
- . Indépendance toiture / volume
- . Grands espaces sous combles
- . Massivité du socle
- . Protection contre l'humidité du sol
- . Structure assemblée, démontable
- . Grande longueur
- . Espaces traversants

Ces principes observés dans l'habitat traditionnel peuvent aujourd'hui donner lieu à des architectures nouvelles.

La mise en forme des principes n'implique pas de recopier les formes anciennes mais de bien réutiliser l'intelligence constructive du territoire.



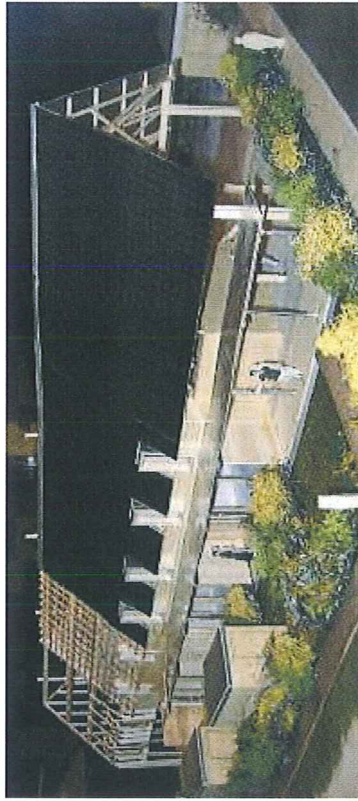
Rénovation contemporaine sur une maison du sud de la Bresse



MÊMES PRINCIPES MAIS PROJETS DIFFÉRENTS

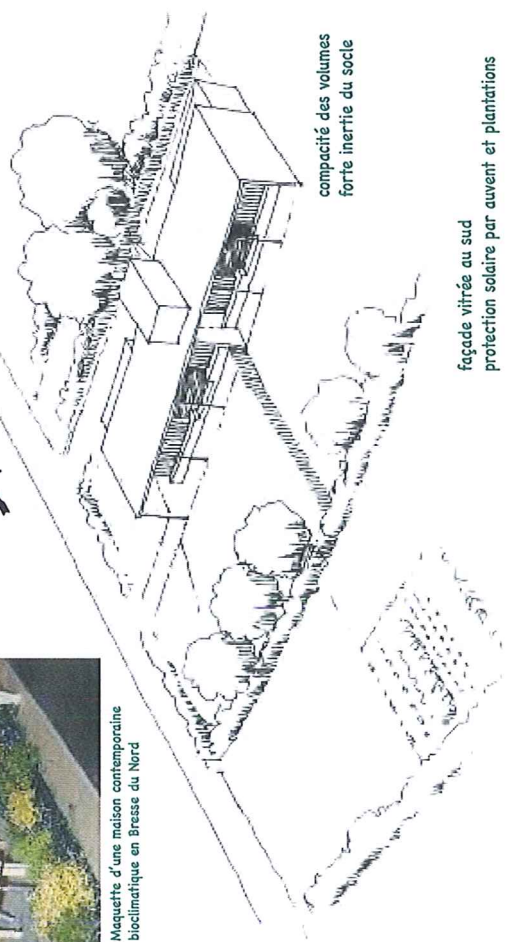
(cœur lourd/peu isolante, volume compact/large toiture débordante, socle massif/structure assemblée, grande longueur/espaces traversants)

Ces deux dessins montrent deux attitudes différentes sur des principes identiques. Celui du haut met en scène une maison sur la base d'une inspiration traditionnelle. Celui du bas met en scène une maison d'inspiration résolument contemporaine. Les résultats de l'un et l'autre dans le paysage sont tout aussi intéressants et réussis.



Maquette d'une maison contemporaine bioclimatique en Bresse du Nord

protection des vents espaces tampons au nord



protection des vents espaces tampons au nord

La maison d'inspiration contemporaine

L'essentiel de l'architecture courante produite aujourd'hui n'est pas directement lié à son territoire d'implantation. Des efforts sont faits pour s'inspirer des formes traditionnelles et les exigences du développement durable devraient nous amener à aller beaucoup plus loin dans la recherche de solutions efficaces mais qui semblent encore utopiques. La production ou l'exploitation de matériaux localement pourrait être une alternative à la standardisation et l'industrialisation excessive.

La liberté de formes rendue possible par les techniques nouvelles peut constituer un atout insuffisamment exploité. Mais l'ancrage territorial indispensable à la préservation de l'identité bressane passe aussi par l'emploi de matériaux locaux mis en œuvre de façon contemporaine sans qu'il soit nécessaire d'utiliser des formes pseudo-traditionnelles. Un projet intelligent sait s'inscrire dans un paysage et un environnement urbain ou rural très prégnant tout en s'affranchissant du passé.



L'avantage du bois repose sur le caractère renouvelable et écologiquement propre de sa production. Ainsi la nature se charge de régénérer, depuis toujours, un matériau des plus modernes.

Toutes les performances du bois découlent d'une anatomie très sophistiquée. Les propriétés exceptionnelles du bois, en matière d'isolation thermique par exemple, résultent de cette organisation anatomique particulière. Le bois est 12 fois plus isolant que le béton, 350 fois plus que l'acier, 1 500 fois plus que l'aluminium... Cette qualité permet au bois de gagner 10 à 15 cm d'épaisseur de mur par rapport à ses concurrents, c'est autant de gagné en surface habitable.

Le très bon pouvoir d'absorption acoustique du bois est utilisé pour atténuer ou accentuer les sons. Les traitements architecturaux appropriés permettent de combiner les effets de masse et d'amortissement. Dans les zones à risques sismiques, la construction en bois est une technique particulièrement adaptée. La semi-rigidité des assemblages permet en effet la dissipation de l'énergie, la sauvegarde de l'édifice, et la sécurité de ses occupants.

Le savoir-faire et les compétences acquises au sein de notre région peuvent rendre le bois financièrement aussi avantageux que les autres matériaux. Le bois peut même devenir plus compétitif que ses concurrents dans les réalisations de gamme supérieure.

L'utilisation du bois peut qualifier les constructions en termes de confort et de modernité. Structurellement performant, le bois évolue dans le temps. La diversité des traitements de l'aspect des constructions et des mises en œuvre des structures offrent au concepteur une palette exceptionnelle. En ce sens, employé avec un souci de qualité architecturale, le bois peut contribuer à l'insertion harmonieuse de la construction dans son site.

Dans l'architecture bioclimatique, le bois en bardage permet la mise en place d'une isolation extérieure, toujours plus efficace qu'une isolation par l'intérieur et de présenter un aspect très adapté aux couleurs et textures locales.

→ Le bois est un matériau moderne

Une performance élevée (isolation, acoustique, mécanique, etc...), écologique dans sa production, caractérise ce matériau naturellement exceptionnel ; c'est le seul matériau qui conserve ses propriétés mécaniques et portantes sans déformation à haute température, verre) s'éforce de reproduire.

→ Le bois, un matériau sûr

Le bois est un bon combustible et son comportement face au feu est exceptionnel ; c'est le seul matériau qui conserve ses propriétés mécaniques et portantes sans déformation à haute température.

→ Le bois un matériau écologique

C'est un matériau indéfiniment renouvelable, les forêts à proximité (Jura, Morvan) étant en croissance constante.

C'est un piège à carbone et il permet donc de lutter contre l'effet de serre.

C'est un matériau naturel dont la production et le recyclage nécessitent peu d'énergie.

UTILISER LES BONNES TECHNIQUES

FICHE N°B6

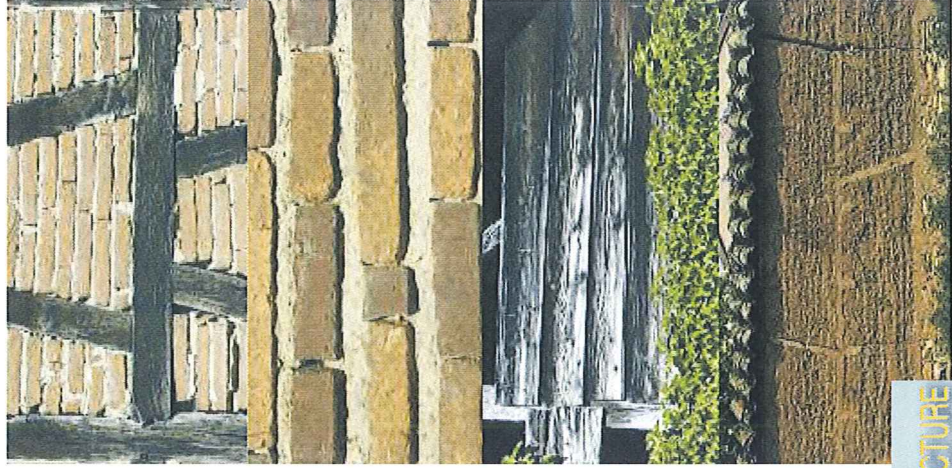
Un habitat de terre et de bois.

En l'absence de moyens de transports aisés, les bâtiments sont généralement construits dans le matériau du sous-sol qui les porte, et les charpentes sont taillées dans les arbres des bois proches.

L'habitat paysan de Bresse appartient à « la Bourgogne terreuse » qui a recours à la terre sous des formes et des fonctions très variées et qui maîtrise parfaitement la charpenterie et la vannerie architecturale qu'est le clayonnage. Dans ce contexte de rareté de la pierre, réservée à quelques éléments du bâti, on observe deux choix culturels, deux techniques différentes :

- celle du colombage hourdé de torchis et couvert de tuile plate en Bresse du Nord

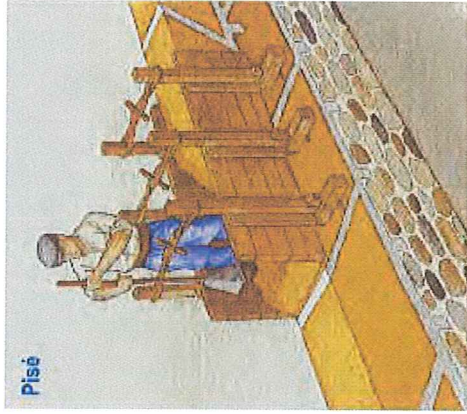
- celle du pisé couvert de tuile canal en Bresse du Sud.



En Bresse, la terre entre en jeu sous différentes formes. Crue, elle fournit le matériau principal des sols en terre battue, du torchis (argile fine et compacte sur clayonnage de verne), du pisé (béton de terre coffré), des briques et carreaux séchés au soleil, et de certains mortiers. Cuite, on en fait des briques et des tuiles qui résistent à l'humidité. La cuisson confère à la terre une solidité et une étanchéité qui lui donne les qualités de la pierre, tout en étant plus légère et plus régulière.

L'utilisation de la terre cuite, matériau de luxe, est relativement récente, pour les habitations paysannes. C'est seulement à partir de la fin du XVIII^e siècle, avec la multiplication des tuileries et briqueteries, que son usage se développe remplaçant la terre battue au sol, le torchis dans les murs et le chaume sur les toits.

Pour lier les briques (ou moellons), ou pour créer les murs, on utilisait un mortier de terre (argile), ou un mortier de chaux plus ou moins gras, c'est-à-dire mélangé avec plus ou moins de sable extrait des rivières proches ou des sablières du pays.



Pisé

La technique du colombage

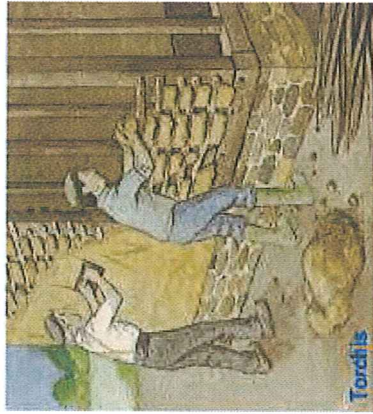
En Bresse, le charpentier était le véritable maître d'œuvre de la maison. Les maisons sont constituées d'une carcasse en chêne où la charpente se combine avec les pans de bois des colombages. Le colombage constitue l'armature du bâtiment.

Technique de construction considérant le bâtiment comme un bâti porteur à claire-voie habillé d'un hourdis, le colombage conjugue la charpenterie et la maçonnerie en un difficile assemblage de matériaux très différents. Cette technique permettait le démontage et le transfert des maisons.

La brique a éliminé le colombage en deux temps, d'abord en remplaçant le torchis puis en se substituant à l'armature de bois.

Au XX^e siècle, on observe également des édifices en « tuiles mureuses », tuiles mécaniques de dernier choix, ou en parpaings artisanaux constitués de mâchefer ou de graviers.

Aujourd'hui, ces différents modes de construction coexistent sur le territoire. Selon les cantons, on trouve une prédominance de pans de bois, de brique, de pisé, voire de pierre sur les marges à proximité des carrières et des voies navigables.



Torchis

La texture du support

La nature du parement de façade est en relation étroite avec la structure porteuse de la construction.

La variété des parements et leurs différentes mises en œuvre offrent une grande diversité d'expression des façades. Il faut tenir compte de l'altération des matériaux dans le temps. La qualité des enduits est déterminante pour la protection des murs et la variation des couleurs.

Les murs en terre doivent être enduits à la chaux. La propriété de ce type d'enduit est de protéger le mur de l'humidité tout en le laissant respirer. Un badigeon au lait de chaux constitue une couche de finition aux effets moirés.

La texture de l'enduit à la chaux fait varier la couleur et la qualité esthétique du mur. Le bois peut être utilisé en bardage.

Dans le cas d'une structure à pan de bois apparent, la surface finie de l'enduit du matériau de remplissage doit être au même niveau que le pan de bois. Les enduits en saillie sont à éviter.

De nombreux matériaux sont proposés comme parements (métaux, tuiles, pierres...). Ils offrent une grande variété de textures et de couleurs. Ces matériaux, ainsi que le bois, doivent être utilisés pour la maison, après une réflexion avec un professionnel.

Les couleurs

Lorsque les matériaux utilisés étaient ceux du site, la construction se fondait dans le paysage. Les techniques actuelles proposent un éventail de matériaux ; un choix de couleurs s'impose.

La construction fait partie d'un ensemble complexe constitué de la végétation et des constructions environnantes. Déterminez la palette des couleurs de votre environnement afin d'avoir des échantillons de référence.

N'hésitez pas à faire des simulations.

N'oubliez pas que la coloration de votre maison concerne les murs ainsi que tous les autres éléments architecturaux tels que les volets, les menuiseries, les portes sans oublier la toiture. Les traitements de sol, le jardin sont des éléments à prendre en considération.

Il est toujours préférable de peindre les menuiseries plutôt que de les vernir ou de les lasser. Une peinture microporeuse résiste mieux. On trouve autrefois des gris-bleus, des gris-vert voire des couleurs lie-de-vin.

Le pisé, un matériau contemporain ?

Le pisé est un système constructif monolithique en terre crue compactée dans un coffrage (banchage). La terre est idéalement graveleuse et argileuse, mais on trouve des constructions en pisé réalisées avec des terres fines. La terre peut être amendée (ou stabilisée) à l'aide de chaux, de ciment, plus rarement d'autres produits.

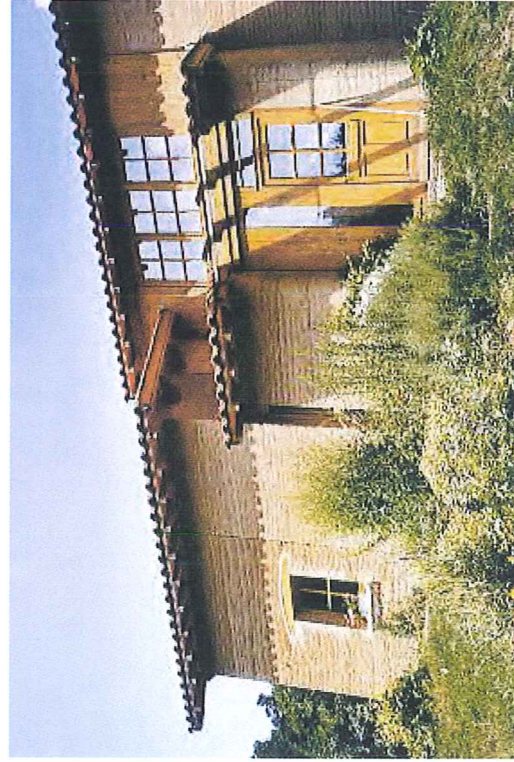
Les murs de pisé non recouverts de crépi laissent encore voir les couches de mortier protégeant les étapes successives de la construction des murs par leurs habitants aidés de leurs voisins, mesurant ainsi la durée des travaux de construction.

C'est à l'âge de bronze que les premiers murs de terre ont été édifiés en Gaule méridionale, selon la méthode importée par les Hellènes et les Carthaginois. Les Romains connaissaient le pisé mais lui préférèrent la pierre. Ils ont cependant exporté la technique en Europe du Nord et en Angleterre. Les Chinois ont aussi développé ce procédé et l'ont utilisé pour plusieurs tronçons de la Grande Muraille. Chez nous, le pisé semble avoir disparu au Moyen Âge, période de l'apogée du torchis, avant de connaître un renouveau aux XVIII^e et XIX^e siècles, sous l'impulsion de François Coimeraux (1740-1830), un Lyonnais, professeur d'architecture.

La réalisation d'un bâtiment mobilisait tous les bras valides d'un village en raison de son énorme besoin en main d'œuvre. La disparition des modes de travail en commun, autant que l'avènement de nouveaux matériaux modernes, ont provoqué l'arrêt du pisé, même dans les régions où il était la principale technique de construction, et où la main d'œuvre était mal rémunérée. Le savoir-faire lui-même s'est envolé et les travaux de rénovation ou réparation ont dû se faire avec des techniques modernes. Cependant, la terre crue est aujourd'hui en train de se réhabiliter. Ce matériau est disponible partout ; il consomme peu d'énergie car il ne demande pas de cuisson, il a des qualités thermiques intéressantes, et il est facilement recyclable, autant de qualités recherchées à l'aube du 3^e millénaire.

L'usage du béton de terre doit faire face à des résistances essentiellement culturelles, sauf dans les régions où il existe une tradition de

Des constructions contemporaines en pisé dans le Forez (ci-dessous) et dans le Vorarlberg en Autriche (ci-contre).



construction en terre. La plupart des gens s'inquiètent de la résistance d'une telle construction. Au niveau technique, en France, il n'existe pas encore de certification, ce qui oblige les maîtres d'ouvrage à passer par la mise en œuvre d'une appréciation technique d'expérimentation (ATEX), délivrée par le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) pour pouvoir bénéficier d'une garantie décennale. Le développement de cette technique devrait permettre de voir naître une certification.

Les projets les plus représentatifs réalisés récemment sont des bâtiments administratifs en Allemagne. Le marché potentiel est important car il concerne non seulement la construction individuelle (maison bioclimatique notamment), mais aussi les bâtiments publics ou logements collectifs notamment dans le cadre du développement de la démarche HQE (haute qualité environnementale).

L'entretien d'un ouvrage en pisé doit être régulier (comme pour tout ouvrage). En fait, il s'agit essentiellement de l'entretien des enduits extérieurs tous les 3 à 4 ans environ, suivant les conditions climatiques et les matériaux mis en œuvre en enduit. Il faut également veiller au bon écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.



Les rôles et intérêts de la haie

Hormis son statut de séparation et de clôture, la haie joue le rôle d'acteur aux mille facettes. Elle constitue un outil agronomique important, maintenant les sols, facilitant l'infiltration de l'eau et limitant ainsi l'érosion. Elle protège du vent et apporte une ombre appréciable l'été. L'utilisation des résineux doit être réfléchie, car ils assombrissent le jardin et la maison l'hiver, moment où l'on a le plus besoin de lumière !

Composée de plusieurs essences, une haie favorise l'installation et la vie de nombreuses espèces végétales et animales : elle attire oiseaux et papillons et permet une meilleure pollinisation. Lorsqu'une attaque parasitaire surgit, cette biodiversité permet à la haie de mieux se défendre. Les haies monospécifiques sont, en revanche, plus facilement fragilisées et risquent de dépérir dans leur ensemble...

Mais la haie joue avant tout un rôle ornemental. Elle participe activement à l'ambiance du jardin et au paysage vu depuis la rue : fleurs, fruits, feuillages, écorces... marquent par leur intérêt la succession des saisons.

Ainsi, une haie taillée confère une ambiance assez stricte. Elle est pratique quand on dispose de peu d'espace, mais demande des tailles régulières pour éviter que les arbustes ne se dégarnissent. Une haie libre, variée de surcroît, accompagne facilement l'aménagement du jardin et permet d'obtenir une ambiance plus naturelle. Elle permet un grand choix d'essences et nécessite une taille moins régulière que la haie "stricte".

Quelques conseils techniques de plantation

- Avant de composer sa haie, regarder les essences et les formes communes au territoire pour s'en inspirer. Choisir des essences locales facilitera la reprise, une croissance rapide, une intégration du jardin au paysage et limitera les attaques parasitaires.
- Composer sa haie pour qu'elle soit intéressante toute l'année : Floraisons, feuillages, écorces, fruits...
- Choisir une haie discontinue ou par tronçons préserve les surprises et les points de vue, rythme le jardin...
- Planter jeune permet aux végétaux de mieux reprendre et de croître vigoureusement.
- Planter de préférence les arbustes et arbres de la mi-octobre à mars, hors période de gel.
- Couvrir le sol par un paillage permet de maintenir l'humidité, de protéger la terre du soleil tout en préservant son réchauffement, et d'éviter la concurrence des jeunes plants par les mauvaises herbes.

Les paillages organiques sont préférables à ceux en plastique : ils se dégradent petit à petit en humus et enrichissent le sol. Peuvent être utilisés : la paille, le foin, les tontes de gazon séchées, les broyats de branches, les feuilles mortes, les feutres végétaux...

Bon sens... et réglementation sur les plantations

Chacun choisit de planter comme il le souhaite sur son terrain, tout en respectant les règles établies par le code civil (article 671) : "Tout arbre ou arbuste inférieur à 2 mètres de hauteur doit être planté à 50 cm au moins de la limite de propriété. Si l'arbre ou l'arbuste dépasse 2 mètres de hauteur, il doit être planté à 2 mètres au moins de la limite séparative."

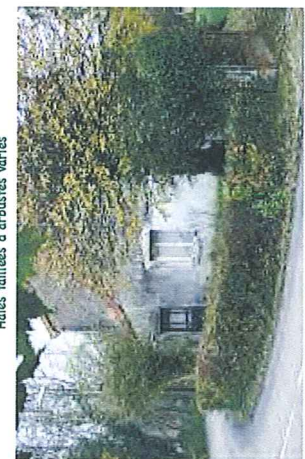
De manière générale, les distances de plantation dépendent évidemment de la taille des végétaux à l'âge adulte : une place suffisante doit être prévue pour que chaque plante puisse croître sans être gênée, ni porter atteinte à une construction !



Haies libres d'arbustes variés



Haies taillées d'arbustes variés



TERRITOIRES DE SAÔNE-ET-LOIRE BRESSE



FICHE N° B7

AMÉNAGER LES ABORDS DE LA MAISON

La maison étant construite, il convient maintenant d'aménager les espaces extérieurs qui font partie intégrante du projet global et ne doivent pas être réfléchis après coup. En effet, l'implantation de la maison conditionne directement les ambiances qui vont naître des espaces ainsi créés à l'extérieur. Il est donc vivement recommandé de les intégrer dans la réflexion préalable.

Petit jardin d'agrément, potager de Jardins familiaux, grand terrain ou parc de domaine, chacun rencontre des contraintes et problèmes d'entretien inhérents aux caractéristiques qui lui est propre. Il est ainsi nécessaire de dresser un état des lieux sur les éléments qui composent le parcelle.

Une végétation appropriée en pleine terre

Choisir des végétaux se plaisant en terrain argilo-sableux issus d'alluvions récentes telles qu'on les rencontre souvent en Bresse. Ce sont des sols bruns d'acidité modérée. Une exposition appropriée (ombre, mi-ombre, soleil) permettra par ailleurs une bonne acclimatation et une bonne croissance. Pour limiter l'arrosage, mieux vaut préférer les plantations en pleine terre plutôt qu'en pot, dans notre région ensoleillée l'été ! Suivant vos envies et vos possibilités pour l'entretien, différentes sortes de végétaux s'offrent à vous pour le jardin.

Les arbres

Ils sont nombreux et variés en Bresse, particulièrement dans la partie méridionale : arbres de ville marquant une place ou une rue, saules dans les prairies, arbres fruitiers jalonnant les vergers ou plutôt champêtres le long des chemins. Souvent âgés, il est temps d'en planter des jeunes pour assurer le renouvellement des générations futures.

Les arbustes

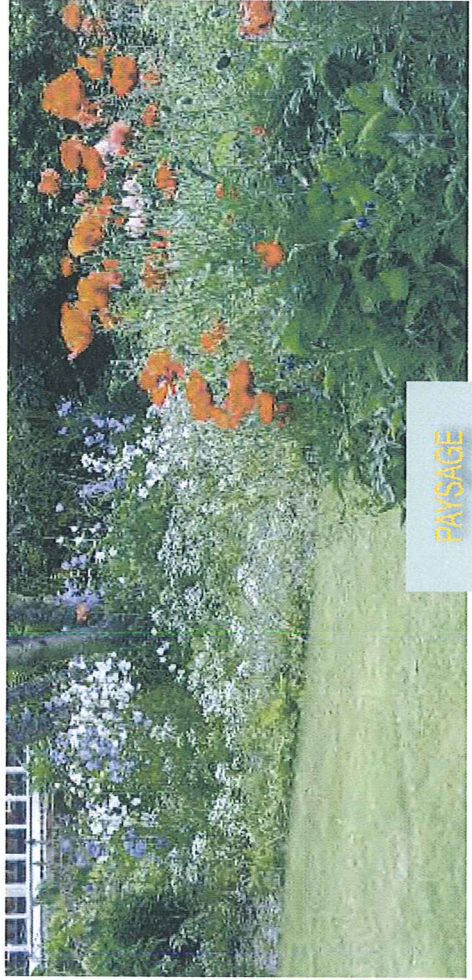
Plantes ligneuses au port plus réduit que les arbres, les arbustes permettent de structurer un jardin. Ils forment des haies et peuvent compléter les massifs fleuris.

Les plantes vivaces et les bulbes

Les plantes vivaces sont des végétaux herbacés qui disparaissent l'hiver. Elles reviennent chaque année en se fortifiant. Ces plantes se divisent généralement bien et présentent une grande diversité propice aux associations : couleurs de feuillage et de floraison, formes, textures et parfums différents...

Les plantes annuelles

Elles ne vivent qu'un an. Elles doivent donc être renouvelées après leur floraison ou chaque année. Certaines se resèment naturellement et ne demandent ainsi que peu d'entretien : cosmos, souci...



PAYSAGE

Les clôtures

Les clôtures marquent la limite entre l'espace public et l'espace privé, ainsi qu'entre voisins. La présence d'enfants, d'animaux, le besoin d'intimité, de se protéger du vent, ou parfois la simple envie de se sentir "chez soi" poussent à clôturer sa parcelle. Le traitement de cette limite influe grandement sur la perception de la maison, du jardin, et en prenant du recul, sur l'ambiance de la rue et du quartier. Si les routes ou rues anciennes montrent une certaine discrétion en matière de clôture, la diversité de celles que l'on trouve dans les nouveaux quartiers et autour des maisons récentes, nuit à leur image. Commune et habitants doivent s'associer pour retrouver des rues agréables à traverser, au même charme que les anciennes.

Une nouvelle clôture

Vous venez d'acheter une parcelle ou une nouvelle maison et vous songez à installer une clôture. Il s'agit tout d'abord de réfléchir à l'ambiance que vous souhaitez donner à de la rue et dans votre jardin. Il faut concilier :

- un accueil chaleureux en venant de la rue
- une transition douce entre espace public et espace privé
- des vues sur le grand paysage
- des liens avec les clôtures, la végétation et les jardins alentour
- la préservation d'espaces intimes dans le jardin "à vivre".

De simples piquets en bois reliés par un grillage ou des fils de fer barbelés peuvent suffire à clore la parcelle.

Mais il n'est pas obligatoire de clore son terrain !

Vous pouvez choisir ou combiner deux ou trois principes, tels qu'une pelouse simplement enherbée devant la maison, une petite haie basse ou un massif de plantes vivaces soulignant la limite de propriété, une haie vive d'essences locales accompagnée ou non d'un grillage, un mur en maçonnerie de petits éléments, en pisé ou enduit comme la maison, ou un mur bahut de 0,50 à 1,50 m de hauteur, surmonté d'une grille.



Clôture tressée en châtaignier brut non écorcé et non traité

Les écrans et clôtures en bois sont particulièrement adaptés en Bresse mais il faut rester simple et discret dans le dessin de ces éléments qui peuvent perturber un paysage ou un espace de façon importante.



Types de clôture recommandables



Simplex piquets en accacia et grillage peu visible



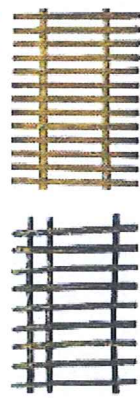
Clôture à piquets et traverses en pin



Mur en pisé avec soubassement en brique



Clôture en métal et petit mur bahut surmonté d'un grillage



Clôture échats en demi-ronde en châtaignier écorcé ou à lames demi-rondes en pin massif.

Clôtures et autorisations

→ Déposer une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture.

⊗ Éviter de fermer sa parcelle par des murs ou des haies trop hautes : on se sent "écrasé" dans le jardin et la propriété ressemble vite à un bunker !

⊗ Ne pas utiliser de palissade pleine en bois ou en plastique.

Types de clôture à éviter



L'intégration des petits éléments techniques

En surpasseur ou devant une clôture, les coffrets EDF de gaz ou les boîtes aux lettres sont très visibles. Il est souvent simple, dès la conception, d'intégrer ces éléments disgracieux à un mur ou une clôture, voire d'accorder leurs teintes...



Précautions pour un nouveau mur

Bien que les murs de clôture ne soient pas aussi nombreux que dans les régions de pierre, il est possible de choisir ce procédé pour clore son terrain si nécessaire. Mais il faudra veiller particulièrement à limiter son impact dans le paysage qu'il soit rural ou urbain.

→ Traiter l'endroit du mur de la même nature et de la même couleur que ceux du bâtiment principal.

→ Choisir des teintes d'enduits se rapprochant des teintes locales.

→ Harmoniser les couleurs de ferronnerie avec celles des boiseries de la maison et des portails.

→ Bien réfléchir à l'emplacement du portail et du portillon. Rester simple dans le traitement des piliers.

→ Penser à l'intégration des coffrets techniques et de la boîte aux lettres.

→ Ne pas oublier le drainage en pied de mur, et éventuellement l'association d'un petit fossé en pied de mur pour l'évacuation des eaux pluviales.

⊗ Ne pas utiliser de blanc, même cassé, trop lumineux dans notre région souvent ensoleillée.

⊗ Éviter les hauts murs, véritables murailles peu engageantes vues de la rue, mais aussi du jardin, car ils donnent une impression d'écrasement et de fermeture.

⊗ Ne pas laisser bruts les matériaux qui ont besoin de finitions : parpaings ou briques à enduire...



Une association réussie entre murs et végétation

Les rues adoptent un caractère plus ou moins urbain suivant le type de clôture : mur, grillage, haie...

Mais sans cesse, la végétation abondante rappelle la présence de la campagne toute proche : arbustes et plantes grimpances s'associent aux murs et aux maisons et participent activement à l'animation de la rue. Des treillages peuvent également servir de support aux plantes grimpances et servir de clôture (chèvre-feuille, capucine, clématite, jasmin, rosier, lierre, vigne-vierge...).

Quelques plantes vivaces et bulbes, sans entretien, annoncent l'entrée d'une maison : valériane, rose trémière, iris, pavot, campanule...

Et parfois, une simple pelouse ou un petit muret suffisent à marquer la limite sur rue, alors que le jardin est plus protégé des regards par une haie dont le choix a été réfléchi.

Les nouvelles constructions pourront s'inspirer aisément de ces associations qui participent à l'identité de la commune.

4 - Si vous construisez une maison neuve contemporaine



Utilisez un vocabulaire formel contemporain en utilisant certains principes de l'architecture bressane comme l'ouvert soutenu par des poteaux fins, prolongement naturel de la toiture qu'elle soit à forte ou faible pente. L'exemple ci-dessus illustre bien le parti que l'on peut tirer d'une telle disposition permettant une circulation couverte protégée des pluies.



Vous pouvez aussi innover en remettant en valeur l'utilisation du pisé, matériau local inépuisable et renouvelable, entièrement recyclable et dégradable qui plus est. L'usage d'un tel matériau est la grande inerte qu'il autorise en captant et conservant la chaleur. Très peu exploités à l'heure actuelle en Bresse, faute de savoir-faire, la terre crue peut retrouver ses lettres de noblesse : certains architectes contemporains l'utilisent notamment en Autriche.

5 - Le traitement des abords

Les abords de la maison que vous édifiez doivent être pris en considération dans un projet global d'aménagement. Le terrain sur lequel vous bâtissez ne doit pas être considéré comme un espace résiduel ou a contrario un espace "trop jardiné", c'est-à-dire qui fait une large place à l'artificialiel alors que c'est le naturel qui doit être recherché.

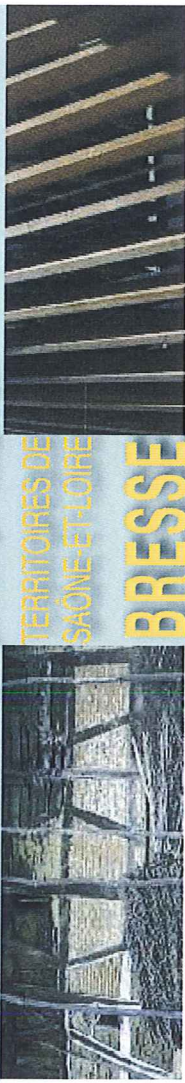
Il faut éviter les clôtures en maçonnerie lourde et ostentatoires. Recherchez toujours la simplicité et la discrétion. L'exemple ci-dessous est un aménagement excessif et prétentieux qui alourdit la perception générale du lieu.



Utilisez le bois comme matériau renouvelable aussi bien en structure porteuse qu'en bardage extérieur. Ce type de construction permet la mise en œuvre de procédés d'isolation extérieure intéressants pour limiter les dépenses d'énergie.



Préférez les clôtures végétales constituées d'essences locales (en haut) aux aménagements de mauvais goût et vulgaires (en bas)



LES RECOMMANDATIONS ESSENTIELLES

Vous avez décidé de construire ou de rénover en Bresse. Les fiches BI à B7 vous aideront à concevoir un projet qui réponde à vos attentes en matière de confort, d'économie d'énergie, de respect du paysage et des particularités culturelles de ce territoire rural attachant

Vous participerez à la préservation de la qualité de la vie de votre bourg ou de votre hameau en respectant les recommandations résumées ci-dessous. En contribuant au refus de la banalisation de la Bresse, en évitant qu'elle ne ressemble peu à peu à une banlieue sans âme, vous augmenterez au passage la valeur de votre bien immobilier !

1. RESPECTER LE BÂTI ANCIEN

On peut adapter à la vie moderne une maison bressane sans en détruire le charme. La meilleure restauration est celle qui se voit le moins. Votre cadre de vie sera plus agréable si vous maintenez votre maison ancienne dans son environnement : conservez les petits bâtiments agricoles annexes, ne détruisez pas les haies, les vergers, les potagers anciens.

2. CONSTRUIRE EN ACCORD AVEC UN TERRITOIRE RURAL PRÉCIEUX

De nombreuses caractéristiques de l'habitat bressan traditionnel sont en accord avec les exigences modernes. Sans surcoût au mètre carré vous pouvez construire un bâtiment de valeur plutôt qu'un pavillon banal, en choisissant d'adopter la typologie architecturale environnante :

- Un plan de maison rectangulaire, très allongé
- Des murs de faible hauteur
- Un toit largement abordable respectant les pentes traditionnelles (120% en Bresse du Nord et 35% en Bresse du Sud)

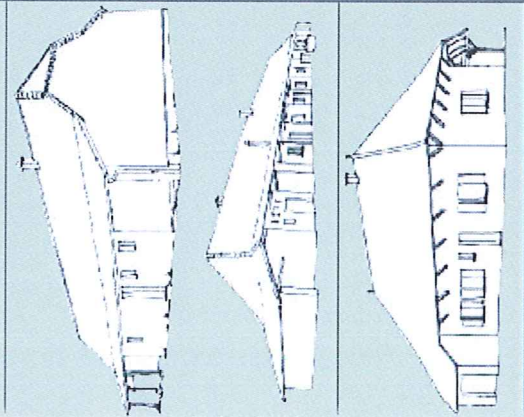
3. CHOISIR LA STRUCTURE BOIS, À NOUVEAU OPÉRATIONNELLE

Une grande partie des bâtiments bressans anciens est caractérisée par l'usage des pans de bois. Des techniques nouvelles variées s'appuient aussi sur le principe d'une charpente porteuse, et s'accroissent bien avec la construction des maisons très bien isolées dont nous avons désormais besoin. Des entreprises locales, en Bresse, maîtrisent ces techniques.

4. VEILLER À L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS : DES CHOIX IMPORTANTS EN ZONE RURALE

- Il faut proscrire les murs, les piliers et les portails mal proportionnés, les matériaux d'imitation (pavements pierre...).
- Il est recommandé de maintenir et de restaurer la végétation existante : haies, vergers, arbres rares...
- Les haies vives variées doivent être privilégiées en limite de terrain, et on choisira un mélange d'essences différentes, en privilégiant les variétés locales. On évitera ainsi les murs végétaux uniformes (thuyas, lauriers...) et on conservera tous les intérêts annexes de ces haies (noisettes, fruits rouges, production de petit bois, fleurs...).

Quelques volumétries et formes recommandées



- Il sera avantageux de réfléchir à un aménagement global, à des plantations en cohérence avec la place prévue pour les aires de jeux, le potager, les places à ombrager pour l'été.

5. RECHERCHER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI

- Il faut profiter des avantages du choix d'une architecture bioclimatique pour tout bâtiment nouveau.
- Il faut opter pour une isolation très forte et réaliser ainsi de grandes économies de chauffage : isolation extérieure sur du neuf et préférentiellement à l'intérieur sur du bâti ancien de manière à préserver le caractère architectural.

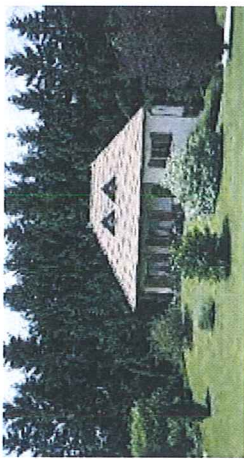
Il faut penser toute la construction en termes de choix écologiques. Des progrès énormes, une évolution rapide des techniques imposent le recours à de nombreux conseils (CAUE, écomuse, agence régionale de l'environnement ALTERRE, STAP ADEME...). On peut agir sur le déroulement du chantier, le choix d'entreprises de proximité, le choix de matériaux sains, l'organisation de la vie quotidienne dans la maison nouvelle...

1. Intégration au site

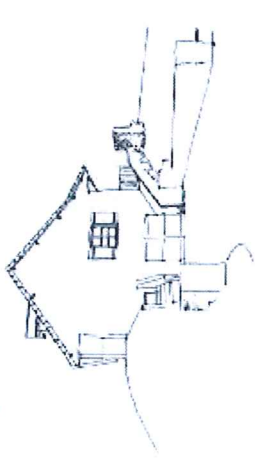
Il est conseillé de construire sa maison de sorte qu'elle soit au mieux intégrée au site et de veiller à observer le paysage environnant que ce soit par les vues proches ou par les vues lointaines.



La maison que vous construisez n'est pas un château dont l'environnement est utilisé pour créer un nouveau site aménagé à part entière au sein duquel il est le centre de tous les regards. Bien au contraire, votre maison fait partie d'un environnement qu'il faut respecter et dans lequel il faut s'intégrer au mieux. Rien ne sert donc de créer des mouvements de terrains inutiles ou des talus au sommet desquels la petite maison sans qualité architecturale va se trouver ridiculisée et préférentiellement mise en valeur.

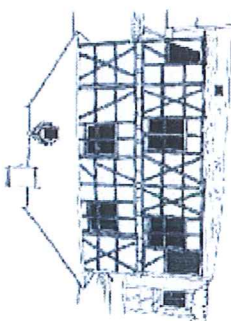


Dans une mise en scène préférentielle, cette maison banale et sans caractère s'évalue exagérément.



Le mauvais exemple ci-dessus montre une saignée très importante pratiquée dans le sol pour accéder à un garage inférieur. Ces mouvements de terrains sont coûteux. Mieux vaut tout réaliser sur un seul niveau en adossant le garage à la maison sous un même toit, un peu à la manière des extensions opérées sur l'habitat traditionnel.

Dans le bon exemple ci-contre à gauche, le problème du garage a été résolu par la juxtaposition de deux volumes adossés selon une forme allongée, toutefoits la disposition des volumes n'étant pas nécessaire.



3 - Si vous construisez une maison neuve d'inspiration traditionnelle

Volumétrie générale

Les volumétries des maisons traditionnelles sont diversifiées mais certaines dispositions sont communes et prédominantes. Vous pouvez utilement vous en inspirer mais en prenant garde à ne pas produire des volumes disproportionnés et disgracieux.



Attention aux volumes surajoutés



Le coeu est situé en partie inférieure de toiture et sert à évacuer l'eau de pluie des façades. Il démontre de la légèreté aux volumes imposants des toitures.



Il faut éviter de créer des formes disgracieuses en pratiquant des ruptures de pentes mal positionnées.



Les maisons traditionnelles sont le plus souvent très développées en longueur. Toutes les fonctions sont regroupées sous une même toiture. Les volumes cassés par le milieu comme en proposent les constructeurs ainsi que les annexes mal accrochées au bâtiment principal sont à proscrire. En matière d'architecture, la simplicité volumétrique doit être une règle de base.

De même, il est déconseillé d'assembler des volumes compliqués, de hauteurs ou de proportions différentes. Le résultat est esthétiquement très décevant, bien plus coûteux à mettre en œuvre et difficilement intégrable dans le site.

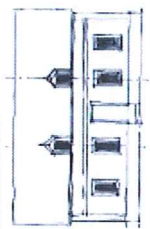
Composition architecturale et ordonnancement

L'aspect extérieur des constructions doit être particulièrement étudié et soigné parce qu'il va être vu de tous. Les façades doivent être réfléchies et bien composées de façon à se présenter de façon équilibrée et agréable à l'œil. Il suffit donc d'observer l'architecture traditionnelle et de s'en inspirer.



L'exemple ci-dessus montre une bonne répartition des ouvertures disposées selon une certaine régularité, un ordonnancement équilibré et de bonnes proportions.

L'exemple à gauche est une caricature qui met en scène un catalogue de formes se côtoyant dans un désordre certain très désagréable à l'œil.



Pentes de toitures

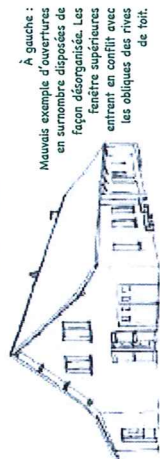
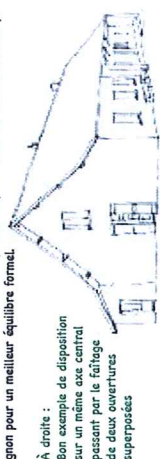


À gauche : Mauvais exemple d'ouvertures en surnombre disposées de façon désorganisée. Les fenêtres supérieures entrent en conflit avec les obliques des rives de toit.

À droite : Bon exemple de disposition sur un même axe central passant par le faîtage de deux ouvertures superposées

Ouvertures et percements

Le pignon d'une maison de type traditionnel ne doit pas comporter trop d'ouverture en raison de la contradiction apportée par les lignes obliques des toitures. Les ouvertures éventuelles doivent être disposées de préférence sur l'axe central du pignon pour un meilleur équilibre formel.

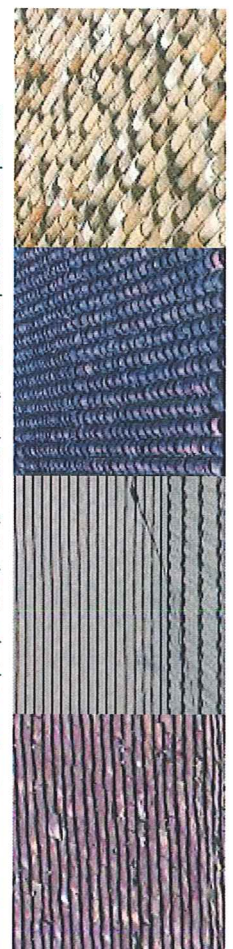


Bresse du Nord



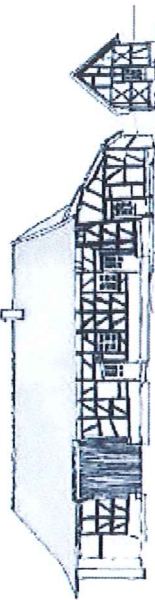
Bresse du Sud

Matériaux de toiture conseillés : tuile plate petit moule (au nord), tuile ronde (au sud), la tuile mécanique sera utilisée avec parcimonie.



2. Si vous rénovez une maison ancienne

Composition architecturale et ordonnancement



Essayer au maximum de conserver la disposition des ouvertures existantes. Dans l'exemple ci-dessus, il serait très préjudiciable de modifier la composition de la façade comportant deux blocs porte-fenêtre et une grande porte de garage en bois. L'alternance des plans et des vides est particulièrement bien équilibrée.

Performance énergétique

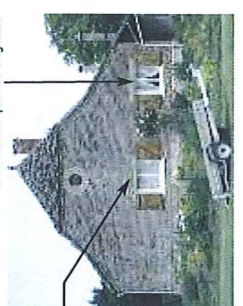
Certaines réglementations et les nécessités de la protection de l'environnement conduisent à la maîtrise de l'énergie donc à isoler les maisons en hiver pour conserver la chaleur et conserver la fraîcheur en été pour éviter l'utilisation de climatiseurs. Dans l'exemple ci-dessus, il est difficilement envisageable de poser une isolation extérieure qui serait pourtant très efficace. La pose d'un isolant intérieur, en matériaux écologiques de préférence, sera l'alternative indispensable malgré la difficulté à résoudre les problèmes de ponts thermiques.

Forme et fonction

Il est illusoire de vouloir adapter une maison ancienne à l'usage contemporain que l'on veut en faire. Un minimum de respect s'impose. L'exemple ci-contre est une provocation dessinée par un peintre local qui a bien observé certaines dérives iconoclastes de notre temps.



Fenêtre supplémentaire déséquilibrant la composition originelle



Ouvertures et percement

Fenêtre bouchée, remplacée inutilement et sans raison par une fenêtre plus large que haute

Il faut surtout éviter de perturber l'équilibre des compositions de façade en fermant des ouvertures et en perçant des baies inadéquates, mal positionnées, souvent en surnombre et généralement trop larges.

**AERODROME - Courlans - Courlaoux -
- Servitude Aéronautique d'Envol -**

