

DESNES

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Document approuvé par délibération du : 12/02/2026

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	20
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux.....	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	38
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....	46
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh.....	53
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES.....	56
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac.....	57
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap.....	64
TITRE V : LES ZONES NATURELLES.....	68
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc.....	69
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI.....	75
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn.....	82

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DESNES, département du JURA (39).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-25, R. 111-26 et R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

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. 111-25.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE R. 111-26.

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. 111-27.

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait de l'article L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6. RAPPELS

- Avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) :

L'ABF veille à l'application des lois sur les :

- abords des monuments historiques (loi du 23 février 1943 aujourd'hui livre VI du Code du Patrimoine),
- espaces inscrits ou classés au titre des sites (loi du 2 mai 1930),
- secteurs sauvegardés (loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux » visant à prévenir la destruction des centres anciens),
- sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux. Assorti ou non de prescriptions, son avis s'impose à l'autorité compétente (le plus souvent le maire) qui délivre ou non l'autorisation. Selon la protection de l'espace et le type de travaux, il s'agit d'un avis « conforme », ou d'un avis « simple ».

- Avis conforme : l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).
 - Avis simple : l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux.
- En application du code du patrimoine, articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologiques de quelque nature que ce soit, doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie, tél. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un

archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal le 14 décembre 2017.
- L'aléa retrait-gonflement des argiles est présent sur le territoire, il est jugé faible sur la grande majorité Sud du ban communal et moyen sur la grande majorité Nord. Il convient de se référer au rapport de présentation afin d'obtenir des précisions sur l'identification d'un sol sensible au retrait-gonflement et pour connaître les recommandations nécessaires pour construire sur un sol sensible au retrait gonflement.
- Le risque inondation est présent sur le territoire. Il est pris en compte par le report du zonage du PPRi sur les documents graphiques. Le règlement du PPRi devra être respecté en fonction de ces zones lors de chaque projet.
- Le risque mouvement de terrain est présent sur le territoire. Deux secteurs concernent la commune. Le secteur orange ou le risque est maîtrisable. Les mouvements y sont possibles mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés. Le secteur vert ou le risque est négligeable. L'état actuel des connaissances ne faisant pas apparaître de probabilité de mouvement. Les constructions sont possibles mais peuvent ponctuellement nécessiter un avis géotechnique.
- Dans les zones concernées par la canalisation GRT gaz :
 - Des interdictions et règles d'implantations sont aux zones de dangers (cf. annexes du PLU).
 - Des interdictions et règles d'implantation sont associées à la servitude d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi) (cf. annexes du PLU).
 - Il est fortement recommandé de consulter GRT gaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement dans les zones de dangers de la canalisation, pour une meilleure intégration et prise en compte de celle-ci.
 - Il est obligatoire d'informer GRT gaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones précitées de cet ouvrage, conformément à l'article R555-46 du code de l'environnement.
 - La réglementation anti-endommagement est à respecter (cf. site internet du Guichet Unique des Réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

ARTICLE 7. DEFINITIONS

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Adaptation

Une adaptation est un agrandissement du bâtiment à la verticale.

Annexes

Un bâtiment annexe est une construction accolée ou non à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.

Construction

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

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Transformation

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Elles sont divisées en différents secteurs :

- **Ua** : il correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.
- **Ub** : le secteur Ub correspond aux extensions pavillonnaires récentes. Il s'agit d'une zone avec des constructions implantées dans leur ensemble en milieu de parcelles. Elles sont localisées globalement en périphérie du centre ancien du village.
- **Ux** : le secteur Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales). On le retrouve au sud du territoire dans l'organisation de la zone d'activité de Bletterans.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.

Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nouvelles en lien avec la fromagerie.

Article 3 – Ua : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public et aisément accessible.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier à celui de la voirie.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
 - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
 - la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
 - la limitation de l'imperméabilisation,
 - l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
 - la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

- En dehors des zones soumises au PPRI, le calage des plateformes est de la responsabilité du pétitionnaire. En fonction des secteurs, une cote de nivellement rattachée au nivellement général de la France (NGF) devra être respectée (cf. règlement PPRI).

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul supérieur ou égal à trois mètres des limites d'emprise publique des voies.
- Toutefois, les ouvertures d'entrée ou de sortie des garages donnant directement sur l'emprise publique sont interdites.
- Dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord maximal de 20 cm sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir ou de la bande piétonne ou cyclable le permet, et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers, ainsi qu'au respect des règles d'accessibilités de la voirie et des espaces publics

Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

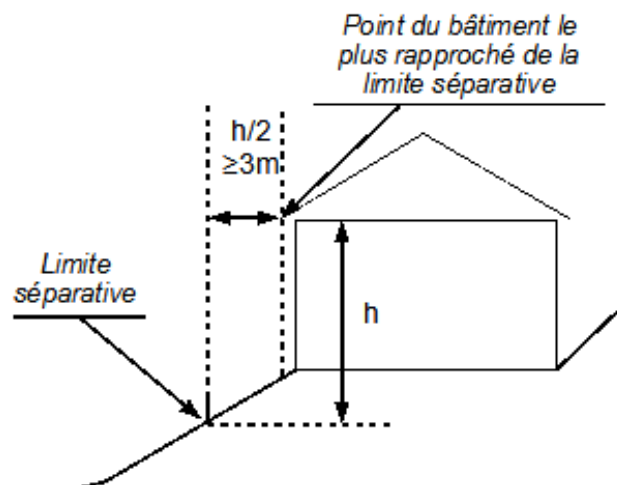
Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux supérieure ou égale à 3 mètres).



- En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite n'excédera pas 9 mètres au faîtage, ou 5 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
- Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

Article 8 – Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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.

Article 9 – Ua : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil (ou de la cote déterminée par le PPRI le cas échéant) avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres hors tout.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions et leur(s) annexe(s)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les vérandas devront s'intégrer au bâtiment principal et s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

- Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les clôtures

- En limite d'emprise publique, la hauteur maximale est de 1 mètre 50.
- En limite séparative, la hauteur maximale est de 2 mètres.

Les toitures

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes : les toitures doivent être recouvertes de tuiles faisant partie de la liste de matériaux agréés en Franche-Comté. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Pour les constructions annexes construites ultérieurement aux constructions principales :
 - La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale (sauf pour les toitures végétalisées).
 - Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
 - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.
- Pour les autres constructions autorisées :
 - Les toitures doivent être conçues de manière à s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti immédiat.

Article 12 – Ua : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Dans le cas où la construction principale est implantée sur limite d'emprise publique et sur les deux limites séparatives adjacentes à l'emprise publique, la règle sur le stationnement ne s'applique pas.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par nouveau logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 1 place minimum
- Par nouveau logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 2 places minimum

En l'absence d'information sur le nombre de logement créé, il est exigé la création de 2 places de stationnement par tranche de 60 mètres².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Les haies végétales doivent être composées de plusieurs espèces.

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

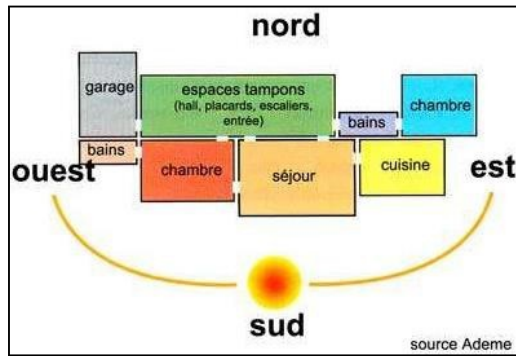
Article 15 – Ua : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 16 – Ua : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.

Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Article 3 – Ub : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public et aisément accessible.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier à celui de la voirie.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
 - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
 - la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
 - la limitation de l'imperméabilisation,
 - l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
 - la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

- En dehors des zones soumises au PPRI, le calage des plateformes est de la responsabilité du pétitionnaire. En fonction des secteurs, une cote de nivellement rattachée au nivellement général de la France (NGF) devra être respectée (cf. règlement PPRI).

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul supérieur ou égal à trois mètres des limites d'emprise publique des voies.
- Toutefois, les ouvertures d'entrée ou de sortie des garages donnant directement sur l'emprise publique sont interdites.
- Dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord maximal de 20 cm sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir ou de la bande piétonne ou cyclable le permet, et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers, ainsi qu'au respect des règles d'accessibilités de la voirie et des espaces publics

Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

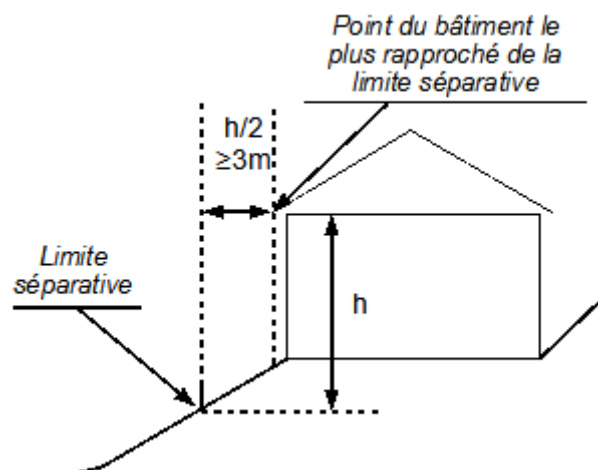
Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux supérieure ou égale à 3 mètres).



- En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite n'excédera pas 9 mètres au faîtage, ou 5 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
- Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

Article 8 – Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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.

Article 9 – Ub : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres hors tout.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions et leur(s) annexe(s)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les vérandas devront s'intégrer au bâtiment principal et s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

- Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les clôtures

- En limite d'emprise publique, la hauteur maximale est de 1 mètre 50.
- En limite séparative, la hauteur maximale est de 2 mètres.

Les toitures

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes : les toitures doivent être recouvertes de tuiles faisant partie de la liste de matériaux agréés en Franche-Comté. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Pour les constructions annexes construites ultérieurement aux constructions principales :
 - La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale (sauf pour les toitures végétalisées).
 - Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
 - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.
- Pour les autres constructions autorisées :
 - Les toitures doivent être conçues de manière à s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti immédiat.

Article 12 – Ub : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par nouveau logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par nouveau logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

En l'absence d'information sur le nombre de logement créé, il est exigé la création de 2 places de stationnement par tranche de 60 mètres².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Les haies végétales doivent être composées de plusieurs espèces.
- 75 % minimum de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée pour rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

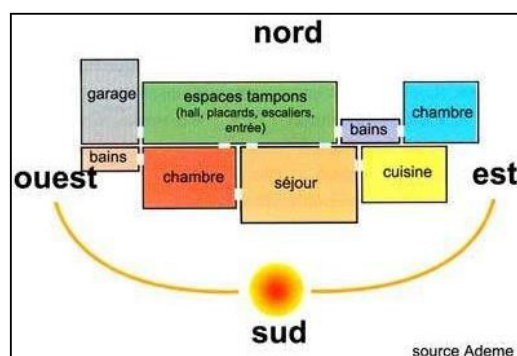
Article 15 – Ub : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 16 – Ub : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Article 2 – Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les constructions à usage d'habitation à **condition** d'être considérées comme un logement de fonction ou de gardiennage, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée liée à l'activité si les conditions de sécurité le permettent.

Article 3 – Ux : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public et aisément accessible.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier à celui de la voirie.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
 - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
 - la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
 - la limitation de l'imperméabilisation,
 - l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
 - la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

- En dehors des zones soumises au PPRI, le calage des plateformes est de la responsabilité du pétitionnaire. En fonction des secteurs, une cote de nivellement rattachée au nivellement général de la France (NGF) devra être respectée (cf. règlement PPRI).

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations (hors annexes) doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 20 mètres.
- Les constructions annexes doivent s'implanter à l'alignement ou au-delà de 5 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol est supérieure ou égale à 4 mètres sont autorisés.

- Dans le cas où la parcelle d'accueil disposerait de plus d'une limite d'emprise publique (parcelle à l'angle d'une rue par exemple), la construction doit respecter le recul imposé sur une des limites au choix.

Article 7 – Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur limite ou à une distance supérieure à 3 mètres.
- Les constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.
- Les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter soit sur limite si leur emprise au sol n'excède pas 20 m² soit au-delà d'1 mètre si leur emprise au sol est plus importante.

Article 8 – Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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.

Article 9 – Ux : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 8 mètres hors tout.

Article 11 – Ux : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions et leur(s) annexe(s)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

- Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article 12 – Ux : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Dans le cas où la construction principale est implantée sur limite d'emprise publique et sur les deux limites séparatives adjacentes à l'emprise publique, la règle sur le stationnement ne s'applique pas.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ux : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Les haies végétales doivent être composées de plusieurs espèces.
- 70 % minimum de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée pour rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – Ux : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ux : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ux : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Elles sont divisibles en 2 catégories :

- **1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **2AU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

1AUh : Il s'agit d'une zone non équipée où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

1AUI : Il s'agit d'une zone non équipée où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. Le secteur I est une zone à urbaniser axée sur les activités de loisirs et la création d'hébergement classée en résidence de tourisme dans le cadre d'un aménagement d'échelle intercommunale et inscrit au niveau du SCOT.

2AUh : Il s'agit d'une zone non équipée où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe mais sa capacité est jugée insuffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs sera l'habitat. Néanmoins, son urbanisation est bloquée dans l'attente d'une transformation zone 1AUh.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Article 1 – 1AUh : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.

Article 2 – 1AUh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Conditions d'aménagement :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises **à condition** :
 - d'être aménagées globalement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 – 1AUh : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – 1AUh : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public et aisément accessible.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier à celui de la voirie.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
 - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
 - la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
 - la limitation de l'imperméabilisation,
 - l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),

- o la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
- En dehors des zones soumises au PPRI, le calage des plateformes est de la responsabilité du pétitionnaire. En fonction des secteurs, une cote de nivellement rattachée au nivellement général de la France (NGF) devra être respectée (cf. règlement PPRI).

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – 1AUh : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 1AUh : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul supérieur ou égal à trois mètres des limites d'emprise publique des voies.
- Toutefois, les ouvertures d'entrée ou de sortie des garages donnant directement sur l'emprise publique sont interdites.
- Dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord maximal de 20 cm sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir ou de la bande piétonne ou cyclable le permet, et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers, ainsi qu'au respect des règles d'accessibilités de la voirie et des espaces publics

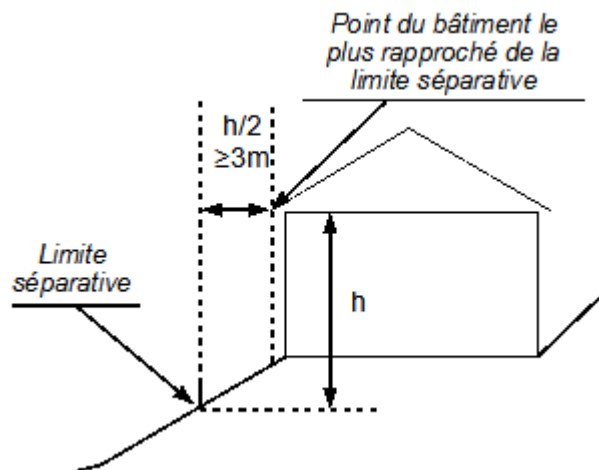
Article 7 – 1AUh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux supérieure ou égale à 3 mètres).



- En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite n'excédera pas 9 mètres au faîtage, ou 5 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
- Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

Article 8 – 1AUh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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.

Article 9 – 1AUh : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – 1AUh : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser la hauteur de la construction principale.
- La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres hors tout.

Article 11 – 1AUh : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions et leur(s) annexe(s)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les vérandas devront s'intégrer au bâtiment principal et s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

- Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les clôtures

- En limite d'emprise publique, la hauteur maximale est de 1 mètre 50.
- En limite séparative, la hauteur maximale est de 2 mètres.

Les toitures

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes : les toitures doivent être recouvertes de tuiles faisant partie de la liste de matériaux agréés en Franche-Comté. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Pour les constructions annexes construites ultérieurement aux constructions principales :
 - La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale (sauf pour les toitures végétalisées).
 - Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
 - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.
- Pour les autres constructions autorisées :
 - Les toitures doivent être conçues de manière à s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti immédiat.

Article 12 – 1AUh : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par nouveau logement : 1 place minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – 1AUh : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Les haies végétales doivent être composées de plusieurs espèces.

- 70 % minimum de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée pour rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – 1AUh : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

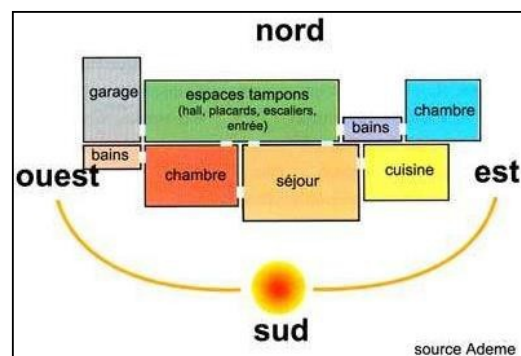
Article 15 – 1AUh : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 16 – 1AUh : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

Article 1 – 1AUI : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.

Article 2 – 1AUI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les activités, constructions et installations autorisées par le présent article doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les constructions à usage d'artisanat **à condition** d'être considérées comme des activités de loisirs et d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage de bureaux **à condition** d'être considérées comme des activités de loisirs et d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage de commerce **à condition** d'être considérées comme des activités de loisirs et d'être compatibles avec le caractère de la zone de loisirs.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier **à condition** d'être considérées comme des activités de loisirs et d'être compatibles avec le caractère de la zone de loisirs.
- Les constructions à usage d'entrepôt **à condition** d'être en lien avec les autres usages autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation **à condition** d'être considérées comme un logement de fonction ou de gardiennage d'une activité de loisirs, dans la limite d'un logement par activité.
- Les installations **à condition** d'être en lien avec les activités de loisirs et d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les activités de loisirs **à condition** d'être en lien avec le caractère de la zone.

Zones humides repérées au plan graphique :

- Tout aménagement autorisé ci-dessus au sein des zones humides devra être compensé de manière satisfaisante.

Article 3 – 1AUI : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – 1AUI : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public et aisément accessible.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier à celui de la voirie.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

- Ils peuvent consister en :
 - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
 - la récupération et la rétention dans des citernes privées,
 - la limitation de l'imperméabilisation,
 - l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
 - la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
- En dehors des zones soumises au PPRI, le calage des plateformes est de la responsabilité du pétitionnaire. En fonction des secteurs, une cote de nivellement rattachée au nivellement général de la France (NGF) devra être respectée (cf. règlement PPRI).

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – 1AUI : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 1AUI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 5 mètres.
- Les constructions et installations supérieures à 16 mètres de haut s'implanteront au-delà de 8 mètres.
- Les autres constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou au-delà de 5 mètres.

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Dans le cas où la parcelle d'accueil disposerait de plus d'une limite d'emprise publique (parcelle à l'angle d'une rue par exemple), la construction doit respecter le recul imposé sur une des limites au choix.

Article 7 – 1AUI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions ou installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance supérieure à 3 mètres.

Article 8 – 1AUI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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.

Article 9 – 1AUI : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- Les constructions à usage de commerce sont limitées à 300m² d'emprise au sol.

Article 10 – 1AUI : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – 1AUI : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions et leur(s) annexe(s)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les installations devront s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

- Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article 12 – 1AUI : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions autorisées et les changements de destination, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations engendrant la création de plus de 20 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Article 13 – 1AUI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Les haies végétales doivent être composées de plusieurs espèces.
- 75 % minimum de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée pour rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – 1AUI : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 1AUI : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 16 – 1AUI : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Article 1 – 2AUh : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – 2AUh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les travaux, voiries, aménagements nécessaires à l'organisation de la zone dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 – 2AUh : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – 2AUh : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – 2AUh : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 2AUh : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance supérieure à 3 mètres.

Article 7 – 2AUh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance supérieure à 3 mètres.

Article 8 – 2AUh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – 2AUh : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – 2AUh : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – 2AUh : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – 2AUh : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – 2AUh : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – 2AUh : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 2AUh : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – 2AUh : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites "zones A".
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison
du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ».

Elles sont divisées en 2 différents secteurs :

- **Ac** / espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.
- **Ap** / espaces agricoles protégés et inconstructibles.

Les secteurs ne permettent pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ils ne constituent donc pas de STECAL.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Zones humides repérées au plan graphique :

- Tout aménagement au sein des zones humides est interdit.

Article 2 – Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires aux activités annexes et complémentaires à l'activité agricole à **condition** que ces activités restent accessoires à l'activité principale et qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la vocation agricole de la zone (plateforme de compostage, stockage bois déchiqueté, unité de méthanisation, etc.).
- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale.

Article 3 – Ac : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ac : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction ou de transformation d'une construction à usage agricole et/ou forestière. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations (extensions et annexes comprises) doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction à usage agricole et/ou forestière existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations (extensions et annexes comprises) doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre les limites séparatives latérales et le nu de la façade.

Article 8 – Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m² par annexe.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30% de l'emprise d'origine au moment de l'approbation initiale du PLU.
- La somme de l'emprise au sol de toutes constructions à usage d'habitat présentes sur la parcelle (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions et leur(s) annexe(s)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoir...) doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les vérandas devront s'intégrer au bâtiment principal et s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

- Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les clôtures

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Murs,

- o Barrières,
- o Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – Ac : stationnement

- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Les haies végétales doivent être composées de plusieurs espèces.

Article 14 – Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ac : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ac : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

Article 1 – Ap : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Zones humides repérées au plan graphique :

- Tout aménagement au sein des zones humides est interdit.

Article 2 – Ap : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – Ap : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Ap : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Ap : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ap : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Ap : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article 8 – Ap : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ap : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ap : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – Ap : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – Ap : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Ap : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – Ap : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ap : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – Ap : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Elles sont divisées en 3 différents secteurs :

- **Nc** / espaces naturels disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations forestières.
- **Nn** / espace naturel correspondant à la zone NATURA 2000.
- **NI** / zone de loisirs caractérisée par la présence de constructions et d'installations utiles et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité de tir.

Le secteur NI permet des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ce secteur constitue de fait un STECAL.

Les secteurs Nc et Nn ne permettent pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs ne constituent donc pas de STECAL.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition de la zone et du secteur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc

Article 1 – Nc : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Zones humides repérées au plan graphique :

- Tout aménagement au sein des zones humides est interdit.

Article 2 – Nc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles ou forestière **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – Nc : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Nc : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Nc : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Nc : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction à usage agricole et/ou forestière. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Nc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction à usage agricole et/ou forestière existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

Article 8 – Nc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Nc : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Nc : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Nc : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions et leur(s) annexe(s)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- L'implantation des bâtiments agricoles ou forestiers isolés doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

- Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les clôtures

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :

- Barrières,
- Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – Nc : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Nc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Les haies végétales doivent être composées de plusieurs espèces.

Article 14 – Nc : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Nc : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Nc : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

Article 1 – NI : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – NI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Généralités :

La présence à l'Ouest, au Nord et à l'Est du périmètre de la zone NI de la zone Natura 2000 doit être au cœur des réflexions sur les aménagements autorisés sous condition. Aucun aménagement de nature à détériorer ce secteur protégé ne pourra être admis.

Règles :

- Les constructions et installations **à condition** d'être compatibles avec l'activité de loisirs liée au tir.
- Les constructions et installations respectant le premier alinéa du présent article **à condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation de l'environnement,
 - d'être implantés à proximité des bâtiments préexistants,
 - de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les constructions, installations ou travaux **à condition** d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les exhaussements du sol **à condition** de réduire les pollutions sonores.

Article 3 – NI : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – NI : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – NI : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – NI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la

façade. Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des massifs forestiers.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.

Article 7 – NI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des massifs forestiers.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 – NI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé.

Article 9 – NI : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 600 m².

Article 10 – NI : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 5 mètres hors tout.

Article 11 – NI : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions et leur(s) annexe(s)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

- Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les clôtures

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Barrières,
 - Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – NI : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – NI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les aménagements paysagers éventuels doivent être aménagés comme des « niches écologiques » et composés de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.
- La présence à l'Ouest, au Nord et à l'Est du périmètre du secteur NI de la zone Natura 2000 doit être au cœur des réflexions sur les aménagements paysagers.

Article 14 – NI : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – NI : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – NI : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn

Article 1 – Nn : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Nn : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières à **la double condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone et d'être compatibles avec la réglementation en vigueur au sein des zones NATURA 2000.
- Les travaux et aménagements nécessaires à l'entretien du secteur de zone à **condition** qu'ils soient compatibles avec la réglementation en vigueur au sein des zones NATURA 2000.
- **A condition** de ne pas être incompatibles avec la réglementation en vigueur au sein des zones NATURA 2000 :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Zones humides repérées au plan graphique :

- Tout aménagement au sein des zones humides est interdit.

Article 3 – Nn : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Nn : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Nn : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Nn : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Nn : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau, fossés, étangs et des zones humides.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

Article 8 – Nn : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Nn : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Nn : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – Nn : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – Nn : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Nn : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – Nn : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Nn : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Nn : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE