

PLAN LOCAL d'URBANISME de LAVANCIA-EPERCY

4. Règlement

Vu pour rester annexé à la DCM du 11.07.2019

- Révision prescrite le 08.09.2015
- Dossier arrêté le 07.06.2018
- PLU approuvé le 11.07.2019



1
Le Président
Pascal GAROFALO



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX
☎ : 03 84 86 19 10 / 📠 : 03 84 86 19 19
Email : contact@jura.soliha.fr site internet : www.jura.soliha.fr



SCIENCES ENVIRONNEMENT

Bureau d'études d'ingénierie, conseils
et services

AGENCE DE BESANCON – Siège social - 6, boulevard Diderot - 25000 BESANCON
☎ : 03.81.53.02.60

Email : besancon@sciences-environnement.fr
site internet : www.sciences-environnement.fr

SOMMAIRE	3
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES	7
ARTICLE 5 : AMENAGEMENTS APPORTES AUX REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET A LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES –ARTICLE L152-4 DU CU	8
ARTICLE 7 : APPRECIATION DES REGLES EDICTEES AU REGARD DE L'ENSEMBLE D'UN PROJET	9
ARTICLE 8 : CLOTURES	9
ARTICLE 9 : PERMIS DE DEMOLIR	10
ARTICLE 10 : RAVALEMENT DE FAÇADES	10
ARTICLE 11 : ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	11
ARTICLE 12 : ARCHEOLOGIE	11
ARTICLE 13 : RISQUES ET NUISANCES	12
SISMICITE	12
INONDATIONS	12
MOUVEMENTS DE TERRAIN	12
NUISANCES SONORES	12
ARTICLE 14 : EMBLEMENTS RESERVES	12

ARTICLE 15 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS : QUELQUES PRECISIONS	13
---	-----------

TITRE 2 ZONES U	15
--------------------------	-----------

CHAPITRE 1 : ZONE UA	16
-----------------------------	-----------

CARACTERE DE LA ZONE	16
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	17
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	18
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	25

CHAPITRE 2 : ZONE UE	27
-----------------------------	-----------

CARACTERE DE LA ZONE	27
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	28
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	30

CHAPITRE 3 : ZONE UY	31
-----------------------------	-----------

CARACTERE DE LA ZONE	31
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	32
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37

TITRE 3 ZONES AU	39
---------------------------	-----------

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	39
------------------------------	-----------

CARACTERE DE LA ZONE	39
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	40
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	49

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUY	51
-------------------------------	-----------

CARACTERE DE LA ZONE	51
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	52
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	53
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	56

TITRE 4 ZONES A ET N	58
CHAPITRE 1 : ZONE A	58
CARACTERE DE LA ZONE	58
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	60
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	62
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	64
CHAPITRE 2 : ZONE N	66
CARACTERE DE LA ZONE	66
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	68
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	69
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	70
ANNEXES	72
LISTE DES MATERIAUX AGREES EN FRANCHE COMTE	72
L'INSERTION DES BATIMENTS AGRICOLES DANS L'ENVIRONNEMENT	75
COMPOSER AVEC LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT DU SITE	75
CONCEVOIR UN BATIMENT FONCTIONNEL, ESTHETIQUE ET ECONOMIQUE	76
SOIGNER LES ABORDS DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS	77

TITRE 1 | DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Lavancia-Epercy

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme de LAVANCIA-EPERCY délimite les zones :

Zones urbaines, dites zones U

- Zone UA, zone d'urbanisation regroupant les zones agglomérées à vocation principale d'habitat
- Secteurs UAop secteurs en zone urbaine, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Zone UE, zone accueillant des équipements collectifs (stade de football, cimetière...).
- Zone UY, zone d'activité économique où les commerces sont interdits
- Secteur UYa, zone d'activités où les commerces sont autorisés.

Zones à urbaniser, dites zones AU

Elles couvrent des secteurs agricoles ou naturels de la commune, destinés à être urbanisés dans le cadre du PLU.

- la zone 1AU, à vocation dominante d'habitat.
- la zone 1AUY, réservée à des activités économiques hors commerce.
- Le secteur 1AUYb, réservé à des activités économiques hors commerce comportant des prescriptions sur l'aspect extérieur.

Zones agricoles, dites zones A

- la zone A réservée à l'activité agricole.

Zones naturelles et forestières, dites zones N

- la zone N couvrant les secteurs naturels et forestiers de la commune, à protéger en tant que tels.
- Un secteur NI concerne uniquement la cabane de chasse.

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

Article L 152-3 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. »

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 15 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Articles L 111-15 et L 111-23 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Article L 111-16 du CU

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

ARTICLE 5 : AMENAGEMENTS APPORTES AUX REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET A LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES –ARTICLE L152-4 DU CU

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

ARTICLE 7 : APPRECIATION DES REGLES EDICTEES AU REGARD DE L'ENSEMBLE D'UN PROJET

R 151-21

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire.

ARTICLE 8 : CLOTURES

Aux termes de l'article R*421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité des zones U et AU du PLU de Lavancia-Epercy au vu de la délibération du conseil municipal en ce sens du 09/10/2012 actualisée par la délibération du 23.07.2019 prise en application du d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : PERMIS DE DEMOLIR

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir dans les zones UA **au vu de la délibération du conseil municipal en ce sens du 09/10/2012 actualisée par la délibération du 23.07.2019.**

ARTICLE 10 : RAVALEMENT DE FAÇADES

D'après l'article R 421-17-1 du code de l'Urbanisme : « Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L151-23 du présent code ;
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. ».

Les travaux de ravalement de façade nécessitent une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire au vu de la délibération du conseil municipal en date du du 23.07.2019

ARTICLE 11 : ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme (ordonnance du 23.09.2015).

ARTICLE 12 : ARCHEOLOGIE

Au titre des informations utiles et en application de l'article R123-2 du code de l'urbanisme (au 31.12.2015), les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- ▣ Code du patrimoine et notamment son Livre V,
- ▣ Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
- ▣ Loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- ▣ Loi n°2004-804 du 9 août 2007 (article 17).

En application du code du patrimoine, articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la DRAC (service régional de l'archéologie, 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

ARTICLE 13 : RISQUES ET NUISANCES

Sismicité

En vertu du décret 2010-1254 du 22/10/10 modifiant les articles L563.1 et R563.1 à R563.8 du code de l'environnement, (entrée en vigueur le 1er mai 2011), la commune est classée en zone de sismicité modérée.

Les constructions devront donc respecter les règles générales de construction parasismique définies par l'arrêté du 22/10/2010.

Inondations

Le territoire n'est pas concerné par un plan de prévention de risques inondation.

Une étude IPSEAU identifie des secteurs sensibles au risque d'inondation.

Mouvements de terrain

Le territoire n'est pas concerné par un plan de prévention des risques mouvement de terrains.

L'atlas des risques géologiques du Jura identifie des secteurs soumis à différents aléas. Il y est fait référence dans les plans de zonage et dans le présent règlement écrit.

Nuisances sonores

Le territoire communal est concerné par la réglementation des nuisances sonores le long d'axes de transports terrestres. A l'intérieur d'une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 436, des prescriptions relatives à l'isolation acoustique des constructions s'appliquent.

ARTICLE 14 : EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont délimités dans les plans de zonage en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit

;

(...) »

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles définies dans la liste des emplacements réservés y est interdite.

Par exception, les articles L. 433-1 et L. 433-3 du Code de l'urbanisme permettent la délivrance de permis de construire à caractère précaire sur des emplacements réservés, le bénéficiaire du permis de construire devant « enlever, sans indemnité, la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état à la première demande du bénéficiaire de la réserve ».

ARTICLE 15 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS : QUELQUES PRECISIONS

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone Cette zone correspond aux espaces urbanisés du village et de ses hameaux, où la vocation dominante est l'habitat. Mouvements de terrain : Dans les zones concernées par un risque maîtrisable selon l'atlas des risques du BRDA et figurant dans les plans de zonage : une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié, concernant tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols, devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire. A proximité des cours d'eau, dans les secteurs sensibles identifiés par l'étude Ipseau -- il est recommandé de prendre toute disposition pour ne pas exposer de futurs constructions ou aménagements aux risques d'inondation et pour ne pas aggraver ces risques. La zone comprend un secteur UAoap : l'aménagement de ce secteur est soumis au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article UA - 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Dans le secteur UAoap , toute opération est soumise au respect des conditions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sont admises sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat (bruit, poussières, stationnement et circulation...)
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning ❶ et d'habitation légère de loisirs ❷ sont interdites.
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Rappel : La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

❶ 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 (R111-47).

❷ Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article UA - 2 : Implantation des constructions

par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

Les constructions doivent être édifiées :

- ❑ en recul de 10 m au moins par rapport à l'emprise de la RD 436.
- ❑ en recul de 4 m au moins par rapport aux autres voies.

Exceptions

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessus pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- ❑ de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- ❑ dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.
- ❑ dans le cas d'équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

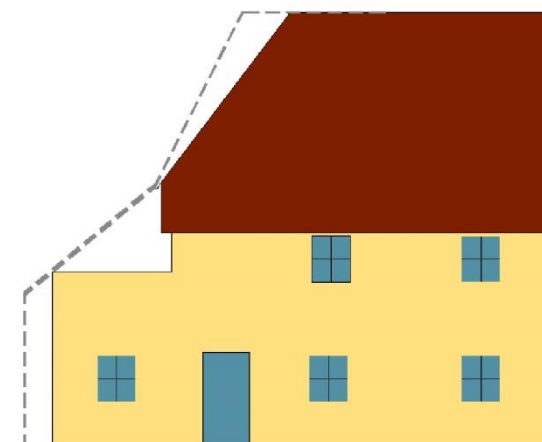
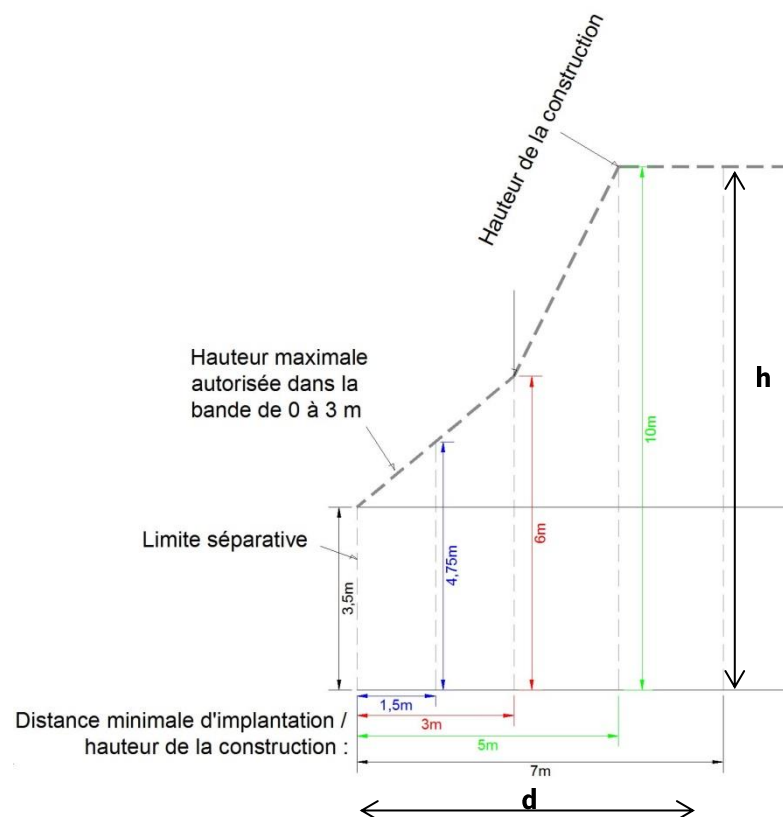
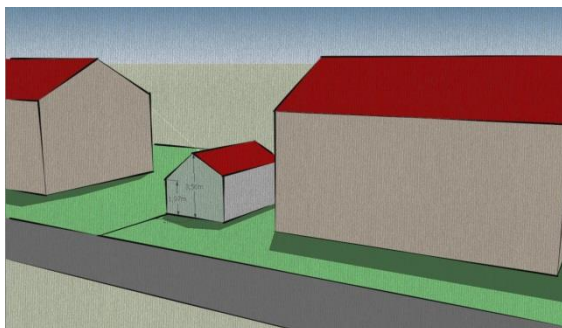
Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes - seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

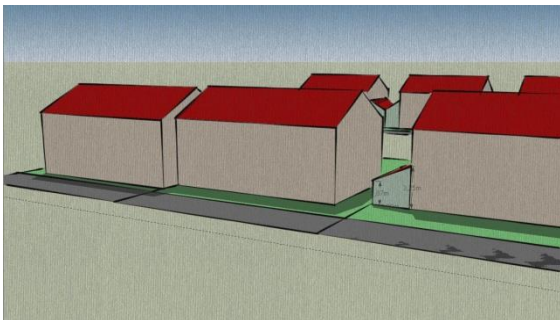
par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais en respectant les règles suivantes :

- dans la marge de 0 à 3 m de la limite séparative les hauteurs autorisées sont définies par le gabarit ci-dessous, soit 3.5 m de hauteur maximum sur la limite séparative et 6 m de hauteur à 3 m de distance.
- Au-delà de 3 m de la limite séparative le rapport entre l'implantation et la hauteur du bâtiment sera de 1 pour 2 : la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$).

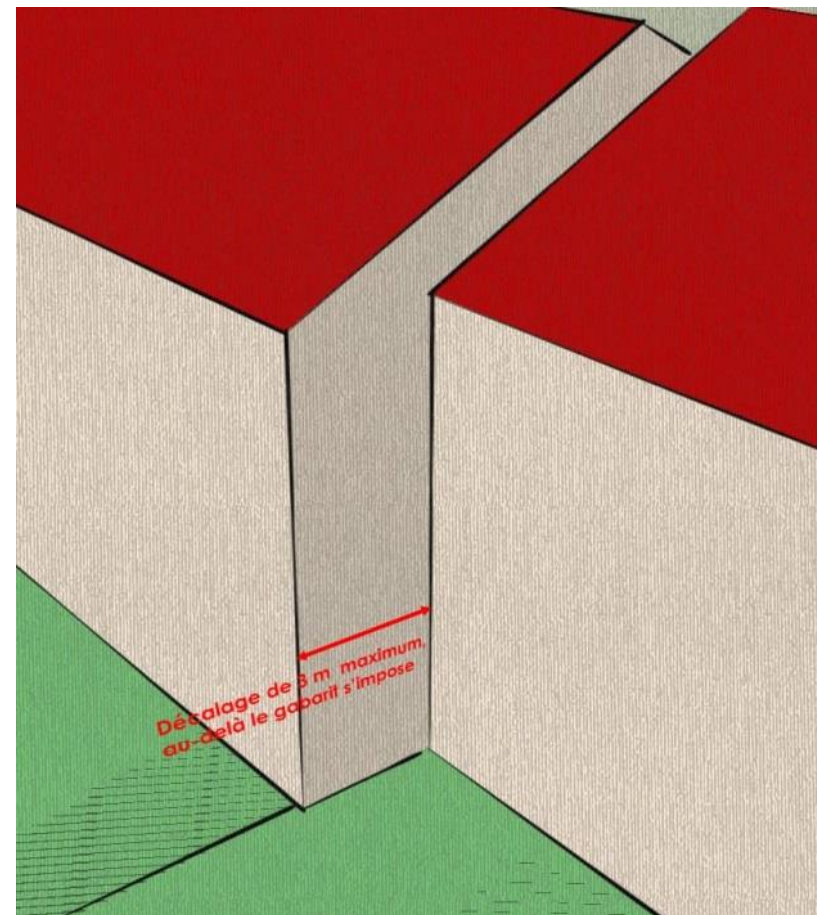
Illustrations (non opposables) de cas autorisés :





- ▣ Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger au gabarit, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées.

En cas de constructions jumelées un décalage de 3 m au maximum sera autorisé entre les deux constructions sans que le gabarit s'impose à la partie de la construction qui est décalée.



Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

***Rappel :** La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de c point.*

***Rappel :** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.*

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

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

► Article UA – 3 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- ▣ La hauteur des constructions principales s'insérant dans un bâti continu ou semi continu devra s'harmoniser avec le bâti voisin.
Les extensions de ces constructions et les annexes pourront cependant être édifiées à des hauteurs inférieures.
- ▣ La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

Exceptions :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 3 m vis-à-vis d'une limite séparative), pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

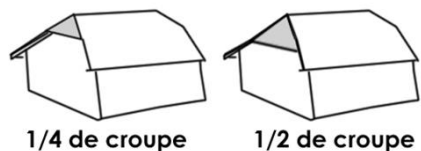
► Article UA – 4 : Aspect extérieur

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

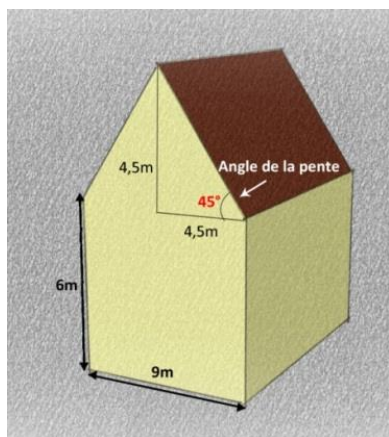
En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- ▣ Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- ▣ Harmonie des couleurs en se référant aux matériaux et couleurs du bâti traditionnel.
- ▣ Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.
- ▣ Tout pastiche d'architecture, ainsi que les éléments architecturaux notoirement étrangers à la région sont interdits.

Illustrations non opposables

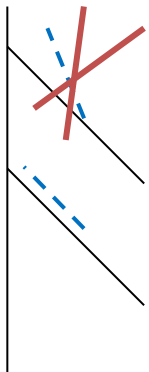


3



4

5



Toitures

Les toits à pan unique sont interdits sauf dans le cas d'annexe ou de partie de construction venant en appui d'une construction principale. (un toit terrasse n'est pas considéré comme un toit à pan unique).

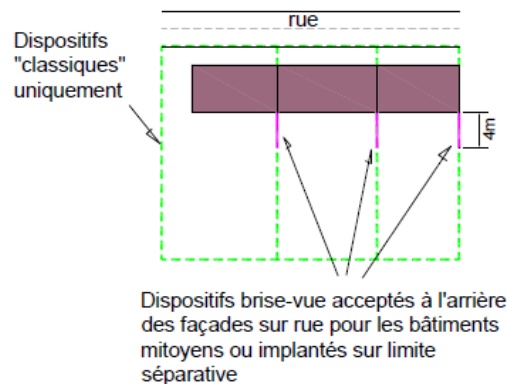
Façades

- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ❑ La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments d'ornement ou les menuiseries.
- ❑ Les teintes vives sont interdites
- ❑ Concernant les ouvrages, installations et dispositifs visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'aux économies d'énergie, on cherchera à limiter leur impact visuel avec par exemple :
 - une mise en œuvre sur des façades non visibles depuis l'espace public,
 - en masquant le dispositif par une peinture adaptée à son environnement immédiat,
 - en réalisant un écran végétal ou en mettant en place tout autre dispositif qui s'intègre dans le milieu environnant,
 - en l'intégrant dans une annexe.
- ❑ Pour les annexes non accolées, le choix des couleurs de façade, y compris celles des menuiseries/huisseries, devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Les vérandas

- ❑ Les extensions de type véranda devront s'harmoniser avec la volumétrie générale du bâtiment pour conserver l'équilibre d'ensemble. L'extension doit constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.
Concernant le coloris, il devra former une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal.

Illustration non opposable 8



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

Clôtures et haies

Les clôtures, murets et haies ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.

La clôture sera en harmonie avec les clôtures voisines quant à la hauteur des différents éléments la composant, les types de matériaux utilisés, les couleurs, à l'exception des essences de haies.

La clôture sera constituée soit :

- ❑ d'un muret ne dépassant pas 1 m ce muret pourra être surmonté de tout autre dispositif à claire-voie, il pourra être doublé d'une haie.
- ❑ D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...)
- ❑ D'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes.
- ❑ De dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel à l'arrière des façades sur rue 8, sur une longueur maximale de 5 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative.

La toile, la bâche tissée, sont interdites.

Aucun élément de clôture ne pourra pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des dispositifs antibruit sont autorisés le long de la route de Lyon, rue Paul Gourmand et rue d'Epercy pour se protéger des nuisances sonores de la RD436. Les panneaux présenteront un aspect bois.

► Article UA – 5 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels la mise en place de systèmes et matériaux drainants est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres locaux est vivement préconisée.

Les haies, d'ornement ou de clôtures devraient comporter au moins 3 types d'arbustes différents dont au moins 2 à feuilles caduques. La répartition de ces différentes essences devrait tendre vers un équilibre.

► Article UA – 6 : Stationnement

Principes :

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

Le stationnement doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières ou se trouver à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement + 12,50 ml de dégagement).

Modalités de mise en œuvre :

A l'occasion :

- ❑ De l'édification de nouvelles constructions
- ❑ De l'extension de constructions existantes avec création de logements supplémentaires,
- ❑ Du changement de destination de construction ou de locaux existants,
- ❑ De la réhabilitation, de l'aménagement, de volumes existants avec création de nouveaux logements (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

Il sera exigé :

- ❑ 2 places par logements de moins de 100 m² de plancher et 3 places par logement de plus de 100 m² de plancher et 1 emplacement pour vélo par logement.
- ❑ Pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité.

Exceptions :

- ❑ Les articles L151-35, L151-36, R151-46 et R111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UA – 7 : Accès et voirie

Accès

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

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

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

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

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- ▣ aux usages qu'elle supporte,
- ▣ aux opérations qu'elle dessert,
- ▣ au fonctionnement des services publics et de secours.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.

Elles doivent également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, en privilégiant le principe de voie mixte.

*Rappel : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes **ci-contre**, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.*

► **Article UA – 8 : Desserte par les réseaux**

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra doit disposer d'un système d'assainissement non collectif (ou regroupé) répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

► **Article UA – 9 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone Cette zone accueille des équipements sportifs, de loisirs, culturels... Elle comprend le stade communal et ses équipements annexes, la salle des fêtes, le cimetière. Mouvements de terrain : Dans les zones concernées par un risque maîtrisable selon l’atlas des risques du BRDA et figurant dans les plans de zonage : une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié, concernant tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols, devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire.

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article UE – 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

❶ 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 (R111-47).

❷ Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article UE – 2 : Implantation des constructions

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone UA ou 1AU il sera fait application des règles d'implantation de la zone UA ou 1AU.

► Article UE – 3 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 10 m hors tout mesurés en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

► Article UE – 4 : Aspect extérieur

On veillera à une bonne intégration dans le site, l'utilisation de teintes trop vives doit être proscrite.
La toiture des constructions devra être considérée comme une 5ème façade et traitée en conséquence avec une recherche d'intégration paysagère.

Les teintes, les formes, devront s'harmoniser à celles des constructions existantes sur la zone

► Article UE – 5 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

De manière générale, les espaces libres (qui ne sont pas affectés à une construction, à une aire de stationnement ou à un terrain de sport) seront traités en espace vert planté.
Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité : plantation d'arbres et d'arbustes d'essences variées.

► Article UE – 6 : Stationnement

Principes :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

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

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UE – 7 : Accès et voirie

Sans objet

► Article UE –8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités économiques et notamment celles peu ou pas compatibles avec la proximité de l'habitat. Un secteur UYa situé en entrée de zone d'activités est destiné à permettre l'extension et l'accueil d'activités commerciales (mais de manière non exclusive).

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article UY – 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	En UY le commerce est autorisé uniquement s'il est lié à une production sur site. En UYa le commerce est autorisé sans restriction
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article UY - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à la RD 436 et aux abords du rond-point : Les constructions et installations s'implanteront en respect du recul figurant dans les plans de zonage par rapport à l'emprise de la RD 436.
- Par rapport à la RD 31 déviée : les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la route.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m au moins de l'alignement des voies et emprises publiques

► Article UY - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations pourront s'implanter :

- Sur limite séparative dans le cadre de constructions jumelées ou dans le cadre d'une continuité du bâti.
- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

► Article UY – 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder **8 m en UYa** et **12 m en UY** mesurés en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Exceptions :

Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis aux règles de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc...

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

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

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

Article UY – 5 : Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les bâtiments d'activités ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

- Ils présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les extensions de bâtiments se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La toiture sera envisagée comme une « 5^{ème} façade » du bâtiment, visible depuis les hauteurs, et traitée en conséquence avec un souci d'intégration paysagère.
- Les teintes trop claires (blanc et blanc cassé) ou trop vives et trop brillantes sont interdites pour les façades et la toiture (sauf effets graphiques et éléments de décoration sur une portion seulement de la façade),
- Les teintes seront d'autant plus neutres (grises) que la construction sera imposante,

Toiture

Dans les secteurs UYa :

- Les toits plats (« terrasses ») ou à très faible pente sont autorisés
 - en complément (ils peuvent cependant recouvrir la grande majorité de la surface du bâtiment) de portions de toits pentus ou cintrés de manière à ce que la perception du bâtiment depuis la RD 31 ou la RD 436 selon les cas, traduise une recherche architecturale et volumétrique.
 - Lorsque des éléments de façades viennent rompre de manière manifeste la linéarité des arêtes formées par la façade et le toit plat et traduise une recherche architecturale et volumétrique.

Ces mêmes toits plats sont autorisés sans restriction dans les zones UY.

Clôtures et haies

- ❑ Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées de grillage métallique (treillis soudé) laqué de couleur vert foncé (RAL 6073) ou d'un muret ne dépassant pas 0.5 m de hauteur, ou de haies vives (Cf UY13). Les deux premiers dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive. Les haies comporteront au moins 3 types d'arbustes différents dont au moins 2 à feuilles caduques. La répartition de ces différentes essences devra tendre vers un équilibre. Leur hauteur maximum ne pourra excéder 2 mètres.
- ❑ Par exception, pour des motifs de normes de sécurité à respecter, des principes différents pourront être imposés.

► Article UY – 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

De manière générale, les espaces libres non affectés à l'activité (qui ne servent pas de zone de stockage par exemple...) seront traités en espace vert. Ils seront traités avec soin et présenteront un aspect paysager qualitatif.

Les zones de dépôts, de stockage de matériaux, de véhicules devront impérativement être arborés en périphérie ou intégrés à la topographie de manière à ce que ces dépôts ne soient pas visibles depuis la périphérie de la zone.

Les espaces verts représenteront au moins 10 % de la surface du terrain (unité foncière incluse dans la zone UY). Peuvent être comprises dans ces 10 %, les marges de recul, les surfaces nécessaires au traitement alternatif des eaux de ruissellement du terrain.

Les marges de recul vis-à-vis de l'emprise publique seront impérativement arborées, avec des arbres de haute tige d'essence locale, à feuilles caduques. L'espace entre deux arbres ne pourra pas excéder 7 m sauf impératif technique (portail d'une largeur supérieure...).

Les haies de clôture ou d'ornement comporteront au moins 3 types d'arbustes différents dont au moins 2 à feuilles caduques. La répartition de ces différentes essences devra tendre vers un équilibre.

Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention...), s'ils ne sont pas enterrés, seront traités d'un point de vue paysager. Ils devront participer à la qualité paysagère du site et auront l'aspect d'un espace vert ouvert, plus ou moins arboré.

► Article UY – 7 : Stationnement

Principes :

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

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

Le stationnement des modes doux sera favorisé : un garage à vélo (pour le moins un abri couvert avec mobilier pour le stationnement des vélos) devra être créé. Il pourra être imposé pour le moins un emplacement pour quatre places de stationnements de véhicules.

Les emplacements de stationnements seront traités de manière paysagère et qualitative, en limitant l'usage de matériaux imperméables au sol.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager de qualité. Elles seront végétalisées : un arbre au moins devra être planté pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés dans l'emprise du parc de stationnement, ils seront pour le moins implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UY – 8 : Accès et voirie

Accès

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

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

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 31, aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD 436 au nord du carrefour (rond-point) avec la RD 31.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale ; elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris en période hivernale.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Dès que la configuration le permet des modes doux en site propres doivent être aménagés. En cas d'insuffisance d'emprise, à défaut de possibilité de les réaliser en site propre ils devront permettre les déplacements doux en toute sécurité.

► Article UY –9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible. Le débit de fuite devra alors être contrôlé selon des valeurs qui restent à définir.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

Article UY – 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)

Caractère de la zone

Les zones 1AU couvrent divers secteurs agricoles ou naturels de la commune, disposant d'équipements publics existants de capacité suffisante à leur périphérie immédiate, destinés à être urbanisés à l'échéance du présent PLU.

Les constructions y sont autorisées selon les modalités définies à l'article 1AU-1 et dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces différentes zones classées 1AU sont destinées à devenir des quartiers d'extension de la commune, à l'identique des zones UA.

Les différentes zones 1AU sont identifiées par un indice (a à c).

Situées en continuité immédiate du bourg, elles ont été délimitées en tenant compte du devenir des activités agricoles.

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article 1AU - 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sont admises sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat (bruit, poussières, stationnement et circulation...)
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning ❶ et d'habitation légère de loisirs ❷ sont interdites.
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Rappel: L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

❶ 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 (R111-47).

❷ Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

Rappel: cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Modalités d'urbanisation

1AUa :

L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Densité : 12 logements / ha.

1AUb

L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation pourra se faire en trois tranches, la première tranche représentera au moins 50 % de la superficie de la zone.

Densité : 14 logements / ha.

1AUc

L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Densité : 12 logements / ha.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article 1AU - 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

Les constructions doivent être édifiées :

Les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 4 m tout en conciliant les enjeux suivants :

- ❑ Profiter au mieux de l'ensoleillement naturel : au plus près de la voie lorsque celle-ci dessert la parcelle par le nord – avec un recul souhaitable lorsque la parcelle est desservie par le sud.
- ❑ Limiter les longueurs des accès
- ❑ Créer des ordonnancements et des formes urbaines cohérentes

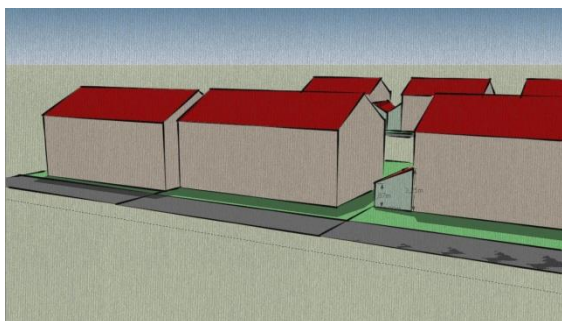
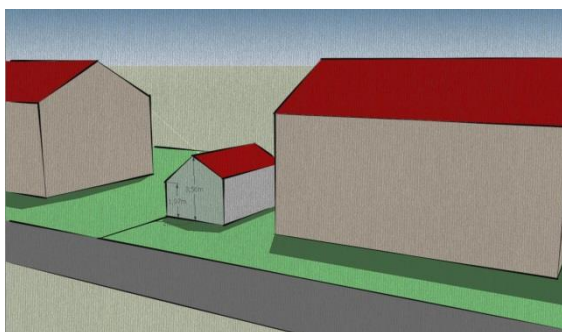
Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone présentant un parti d'aménagement urbain et architectural affirmé d'autres principes d'implantation pourront être autorisés.

Exceptions

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessus pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- ❑ de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- ❑ dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.
- ❑ dans le cas d'équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

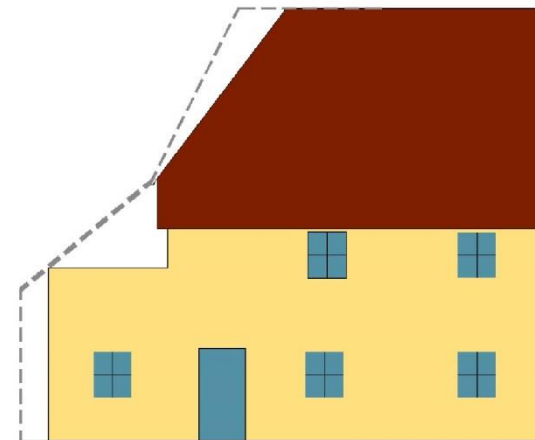
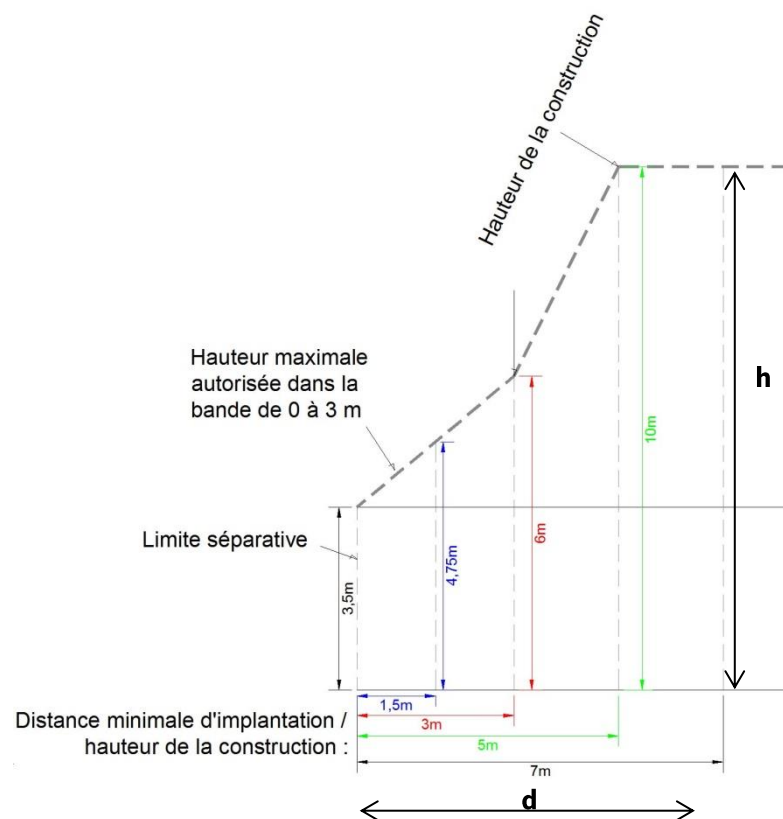
Illustrations (non opposables) de cas autorisés :



Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais en respectant les règles suivantes :

- ▣ dans la marge de 0 à 3 m de la limite séparative les hauteurs autorisées sont définies par le gabarit ci-dessous, soit 3.5 m de hauteur maximum sur la limite séparative et 6 m de hauteur à 3 m de distance.
- ▣ Au-delà de 3 m de la limite séparative le rapport entre l'implantation et la hauteur du bâtiment sera de 1 pour 2 : la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$).



Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger au gabarit, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées (y compris si la réalisation des constructions est décalée dans le temps – cette dernière faculté devra cependant être prévue par l'aménageur sur un secteur prédéterminé par lui).

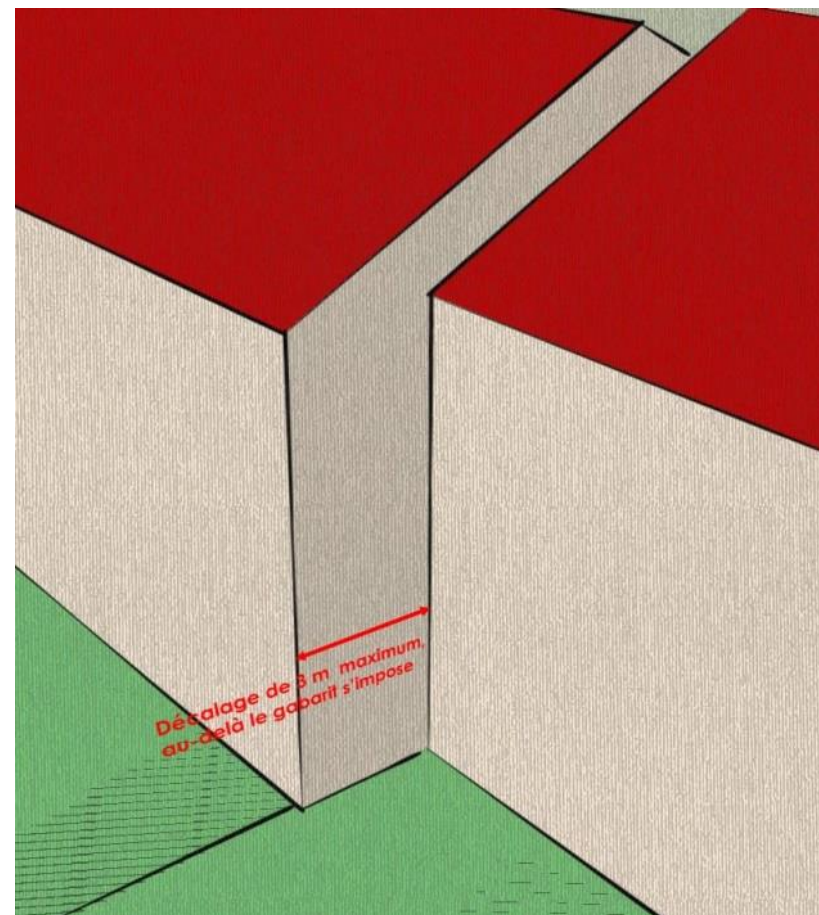
En cas de constructions jumelées un décalage de 3 m au maximum sera autorisé entre les deux constructions sans que le gabarit s'impose à la partie de la construction qui est décalée.

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de c point.

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

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

► Article 1AU – 3 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

► Article 1AU – 4 : Aspect extérieur

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

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- Harmonie des couleurs en se référant aux matériaux et couleurs du bâti traditionnel.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.
- Tout pastiche d'architecture, ainsi que les éléments architecturaux notoirement étrangers à la région sont interdits.

Toitures

Les toits à pan unique sont interdits sauf dans le cas d'annexe ou de partie de construction venant en appui d'une construction principale. (un toit terrasse n'est pas considéré comme un toit à pan unique).

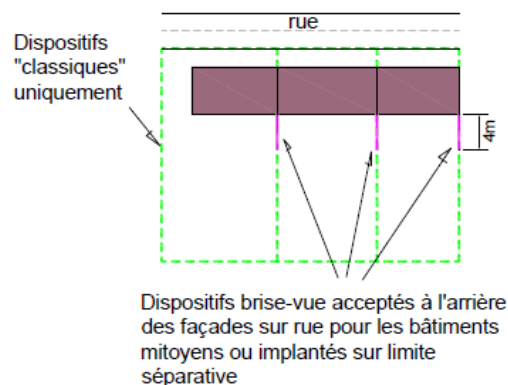
Façades

- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ❑ La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments d'ornement ou les menuiseries.
- ❑ Les teintes vives sont interdites
- ❑ Concernant les ouvrages, installations et dispositifs visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'aux économies d'énergie, on cherchera à limiter leur impact visuel avec par exemple :
 - une mise en œuvre sur des façades non visibles depuis l'espace public,
 - en masquant le dispositif par une peinture adaptée à son environnement immédiat,
 - en réalisant un écran végétal ou en mettant en place tout autre dispositif qui s'intègre dans le milieu environnant,
 - en l'intégrant dans une annexe.
- ❑ Pour les annexes non accolées, le choix des couleurs de façade, y compris celles des menuiseries/huisseries, devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Les vérandas

- ❑ Les extensions de type véranda devront s'harmoniser avec la volumétrie générale du bâtiment pour conserver l'équilibre d'ensemble. L'extension doit constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.
Concernant le coloris, il devra former une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal.

Illustration non opposable 8



Clôtures et haies

Les clôtures, murets et haies ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.

La clôture sera en harmonie avec les clôtures voisines quant à la hauteur des différents éléments la composant, les types de matériaux utilisés, les couleurs, à l'exception des essences de haies.

La clôture sera constituée soit :

- ❑ d'un muret ne dépassant pas 1 m ce muret pourra être surmonté de tout autre dispositif à claire-voie, il pourra être doublé d'une haie.
- ❑ D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...)
- ❑ D'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes.
- ❑ De dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel à l'arrière des façades sur rue 8, sur une longueur maximale de 5 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative.

La toile, la bâche tissée, sont interdites.

Aucun élément de clôture ne pourra pas dépasser une hauteur de 2 m.

► Article 1AU – 5 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels la mise en place de systèmes et matériaux drainants est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres locaux est vivement préconisée. **2 arbres fruitiers au moins seront plantés sur chaque unité foncière.**

Les haies, d'ornement ou de clôtures devraient comporter au moins 3 types d'arbustes différents dont au moins 2 à feuilles caduques. La répartition de ces différentes essences devrait tendre vers un équilibre.

► Article 1AU – 6 : Stationnement

Principes :

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

Dans le cadre du projet global d'aménagement, tout ou partie de ces besoins pourra être satisfait dans des espaces communs.

Le stationnement doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières ou se trouver à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

Modalités de mise en œuvre :

A l'occasion :

- De l'édification de nouvelles constructions
- De l'extension de constructions existantes avec création de logements supplémentaires,
- Du changement de destination de construction ou de locaux existants,
- De la réhabilitation, de l'aménagement, de volumes existants avec création de nouveaux logements (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

Il sera exigé :

- 2 places par logements de moins de 100 m² de plancher et 3 places par logement de plus de 100 m² de plancher et 1 emplacement pour vélo par logement.
- Pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité.

Exceptions :

- Les articles L151-35, L151-36, R151-46 et R111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article 1AU – 7 : Accès et voirie

Accès

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

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

Secteur 1AUb : un cheminement agricole devra être préservé en respect des Orientations d'Aménagement et de Programation.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- ▣ aux usages qu'elle supporte,
- ▣ aux opérations qu'elle dessert,
- ▣ au fonctionnement des services publics et de secours.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si elles sont aménagées en « clos » ou « courée ». Ces espaces seront traités en placette de quartier.

Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.

Elles doivent également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, en privilégiant le principe de voie mixte.

► Article 1AU – 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*Rappel : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes **ci-contre**, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.*

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra doit disposer d'un système d'assainissement non collectif (ou regroupé) répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

► Article 1AU – 9 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités économiques et notamment celles peu ou pas compatibles avec la proximité de l'habitat. Elle comprend un secteur 1AUYb où les règles concernant l'aspect extérieur des constructions (les toitures) se différencient du reste de la zone 1AUY du fait sa très forte sensibilité visuelle.

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article 1AUY – 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	le commerce est autorisé uniquement s'il est lié à une production sur site.
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article 1AUY - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à la RD 436 et aux abords du rond-point : Les constructions et installations s'implanteront en respect du recul figurant dans les plans de zonage par rapport à l'emprise de la RD 436.
- Par rapport à la RD 31 déviée : les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la route.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m au moins de l'alignement des voies et emprises publiques

► Article 1AUY - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations pourront s'implanter :

- Sur limite séparative dans le cadre de constructions jumelées ou dans le cadre d'une continuité du bâti.
- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

► Article 1AUY – 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder **12 m** mesurés en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Exceptions :

Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis aux règles de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc...

Article 1AUY – 5 : Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les bâtiments d'activités ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

- ❑ Ils présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- ❑ Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- ❑ Les extensions de bâtiments se feront en harmonie avec l'existant.
- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ❑ La toiture sera envisagée comme une « 5^{ème} façade » du bâtiment, visible depuis les hauteurs, et traitée en conséquence avec un souci d'intégration paysagère.
- ❑ Les teintes trop claires (blanc et blanc cassé) ou trop vives et trop brillantes sont interdites pour les façades et la toiture (sauf effets graphiques et éléments de décoration sur une portion seulement de la façade),
- ❑ Les teintes seront d'autant plus neutres (grises) que la construction sera imposante,

Toiture

Dans le secteur 1AUYb :

- ❑ Les toits plats (« terrasses ») ou à très faible pente sont autorisés
 - en complément (ils peuvent cependant recouvrir la grande majorité de la surface du bâtiment) de portions de toits pentus ou cintrés de manière à ce que la perception du bâtiment depuis la RD 31 ou la RD 436 selon les cas, traduise une recherche architecturale et volumétrique.
 - Lorsque des éléments de façades viennent rompre de manière manifeste la linéarité des arêtes formées par la façade et le toit plat et traduise une recherche architecturale et volumétrique.

Clôtures et haies

- ❑ Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées de grillage métallique (treillis soudé) laqué de couleur vert foncé (RAL 6073) ou d'un muret ne dépassant pas 0.5 m de hauteur, ou de haies vives (Cf UY13). Les deux premiers dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive. Les haies comporteront au moins 3 types d'arbustes différents dont au moins 2 à feuilles caduques. La répartition de ces différentes essences devra tendre vers un équilibre. Leur hauteur maximum ne pourra excéder 2 mètres.
- ❑ Par exception, pour des motifs de normes de sécurité à respecter, des principes différents pourront être imposés.

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

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

Définition : il est entendu par espace libre, toute

surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

► Article 1AUY – 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

De manière générale, les espaces libres non affectés à l'activité (qui ne servent pas de zone de stockage par exemple...) seront traités en espace vert. Ils seront traités avec soin et présenteront un aspect paysager qualitatif.

Les zones de dépôts, de stockage de matériaux, de véhicules devront impérativement être arborés en périphérie ou intégrés à la topographie de manière à ce que ces dépôts ne soient pas visibles depuis la périphérie de la zone.

Les espaces verts représenteront au moins 10 % de la surface du terrain (unité foncière incluse dans la zone UY). Peuvent être comprises dans ces 10 %, les marges de recul, les surfaces nécessaires au traitement alternatif des eaux de ruissellement du terrain.

Les marges de recul vis-à-vis de l'emprise publique seront impérativement arborées, avec des arbres de haute tige d'essence locale, à feuilles caduques. L'espace entre deux arbres ne pourra pas excéder 7 m sauf impératif technique (portail d'une largeur supérieure...).

Les haies de clôture ou d'ornement comporteront au moins 3 types d'arbustes différents dont au moins 2 à feuilles caduques. La répartition de ces différentes essences devra tendre vers un équilibre.

Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention...), s'ils ne sont pas enterrés, seront traités d'un point de vue paysager. Ils devront participer à la qualité paysagère du site et auront l'aspect d'un espace vert ouvert, plus ou moins arboré.

► Article 1AUY – 7 : Stationnement

Principes :

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

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

Le stationnement des modes doux sera favorisé : un garage à vélo (pour le moins un abri couvert avec mobilier pour le stationnement des vélos) devra être créé. Il pourra être imposé pour le moins un emplacement pour quatre places de stationnements de véhicules.

Les emplacements de stationnements seront traités de manière paysagère et qualitative, en limitant l'usage de matériaux imperméables au sol.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager de qualité. Elles seront végétalisées : un arbre au moins devra être planté pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés dans l'emprise du parc de stationnement, ils seront pour le moins implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article 1AUY – 8 : Accès et voirie

Accès

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

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

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 31, aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD 436 au nord du carrefour (rond-point) avec la RD 31.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale ; elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris en période hivernale.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Dès que la configuration le permet des modes doux en site propres doivent être aménagés. En cas d'insuffisance d'emprise, à défaut de possibilité de les réaliser en site propre ils devront permettre les déplacements doux en toute sécurité.

► **Article 1AUY –9 : Desserte par les réseaux**

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible. Le débit de fuite devra alors être contrôlé selon des valeurs qui restent à définir.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

Article 1AUY – 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone La zone A est une zone réservée à l'activité agricole. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Risques naturels : Mouvements de terrain : Dans les zones concernées par un risque maîtrisable selon l'atlas des risques du BRDA et figurant dans les plans de zonage : une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié, concernant tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols, devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire. Dans les zones concernées par un risque majeur, toute construction principale nouvelle est interdite, seuls peuvent être autorisés les équipements d'intérêt collectif notamment ceux indispensables à l'aménagement du territoire, les extensions des constructions existantes et les annexes accolées ou non accolées. Une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire. Eléments du patrimoine culturel, paysager, naturel Les zones humides sont repérées sur les plans de zonage par une trame spécifique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toute construction y est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE). Les travaux de restauration écologiques de ces milieux sont autorisés.

Les **boisements de ripisylves** sont repérés sur les plans de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme. Ils devront être préservés. Le dessouchage et la coupe rase y sont interdits, toutefois la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (si une strate arborée est présente à l'origine, l'abatage d'arbre est autorisé sous réserve que cette strate ne soit pas complètement supprimée).

Des espaces et secteurs contribuant aux **continuités écologiques et à la trame verte et bleue** (R123-11 (i)). Ils sont repérés dans les plans de zonage par une trame spécifique.

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article A - 1 : Destinations et sous-destinations des constructions

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		☒ Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve : - de la capacité des équipements publics (ou de la possibilité de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur), - qu'elles s'implantent dans un rayon de 50 m de l'exploitation et préférentiellement dans un bâtiment existant - dans la limite d'une construction d'habitation par exploitation,
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		Sous réserve de constituer une activité annexe qui reste accessoire ou complémentaire à l'activité agricole. ▣ les points d'accueil touristiques et les points de vente de produits de la ferme, ▣ tout type d'hébergement touristique intégré au volume bâti existant, ▣ les hébergements touristiques non intégrés aux volumes bâtis existants, uniquement le camping pratiqué isolément (camping à la ferme : moins de 6 emplacements (tentes ou caravanes²) et moins de

② 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 (R111-47).

③ Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

				20 campeurs (toiles de tente, tipis ou yourtes ne relevant pas des HLL ③ (sans blocs sanitaire ni cuisine), ...), à condition : - d'être implanté dans un rayon de 100 m autour des bâtiments de l'exploitation, - d'être intégré aux paysages environnants : rechercher l'intégration par rapport à la topographie, la végétation, ...
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont de plus autorisées les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Les constructions destinées à abriter des animaux en pâture (abris à chevaux,...) sont autorisées à condition :
 - d'être réalisées en matériaux légers, naturels, s'intégrant dans l'environnement,
 - d'être facilement réversibles (ne pas laisser de trace en cas de disparition),
 - d'être implantées à une distance minimale de 50 m vis-à-vis des limites de zones U et AU,
 - une construction par unité foncière
 - qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

- ❑ Les constructions autorisées dans la zone A seront admises à la condition expresse de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité du corridor écologique.

Dans les zones humides :

- ❑ Les **équipements collectifs** d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sont tolérés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE).
- ❑ Les travaux de restauration des zones humides sont autorisés.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article A – 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principes :

- ❑ Les constructions et installations s'implanteront avec un recul de 20 m par rapport aux routes départementales et 4 m par rapport aux autres voies.
- ❑ Les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m vis-à-vis des zones U ou AU à vocation d'habitation.

Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

► Article A – 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ❑ Les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m vis-à-vis des zones U ou AU à vocation d'habitation

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

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

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de

► Article A – 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

Pour les bâtiments agricoles

- La hauteur des constructions est limitée à 10 m.

Pour les abris pour animaux en pâture

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

Exceptions :

Des hauteurs supérieures pourront être admises pour les constructions et installations suivantes :

- Installations techniques liées à une exploitation agricole.
- Constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et l'exploitation de ressources locales d'énergies renouvelables (éoliens ...).
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Article A – 5 : Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

Pour les bâtiments agricoles

On veillera à :

- Intégrer le bâtiment dans la topographie du site pour limiter l'impact visuel (terrassement minimum, végétalisation des abords, ...),
- Eviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses,
- Envisager la toiture comme une « 5^{ème} façade » du bâtiment, visible depuis les hauteurs : matériaux, teintes, ... pour que le bâtiment s'intègre harmonieusement dans le paysage,
- Les teintes doivent être neutres, privilégier l'aspect bois naturel ou bois vieilli.
- Le blanc est interdit quel qu'en soit le support.
- Privilégier la pose de panneaux photovoltaïques en toiture (et non au sol) dans la mesure où les bâtiments sont proportionnés aux besoins de l'exploitation.

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. »

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

Il est recommandé de se reporter à l'annexe du présent règlement intitulée « L'insertion des bâtiments agricoles » qui détaille un certain nombre de principes pour faciliter l'intégration des bâtiments agricoles.

Pour les abris pour animaux en pâture

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. Le bardage bois sera privilégié.

► Article A – 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Principes :

- ❑ De manière générale, les espaces libres autour des exploitations agricoles, non affectés à l'activité (stockage par exemple) seront traités en espace vert.
- ❑ Les zones de dépôts et de stockage (matériaux, engins et outillage) devront si possible être arborées en périphérie ou intégrées à la topographie du site de manière à être les plus discrètes possible dans le paysage, et surtout non visibles depuis la périphérie de la zone.

► Article A – 7 : Stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article A - 8 : Accès et voirie

Accès

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

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

► Article A -9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La récupération, le stockage et la réutilisation d'eaux de pluie peuvent dans certains cas pallier à un raccordement au réseau public, moyennant le respect des normes en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible. La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

► Article A – 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Nl : secteurs de taille et capacité limitée accueillant une cabane de chasse et les constructions et équipements de la base de canoë-kayak en bordure de la Bienne. Ny : secteur réservé à une activité de recyclage et de stockage de matériaux issus du BTP. Risques naturels : Dans les espaces présentant un risque « moyen » retrait-gonflement des argiles identifiés par le BRGM, les zones concernées figurent sur le plan de zonage, ces risques doivent être pris en compte dans le cadre du respect des règles générales de construction que tout constructeur ou aménageur doit respecter. Mouvements de terrain : Dans les zones concernées par un risque maîtrisable selon l'atlas des risques du BRDA et figurant dans les plans de zonage : une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié, concernant tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols, devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire. Dans les zones concernées par un risque majeur, toute construction principale nouvelle est interdite, seuls peuvent être autorisés les équipements d'intérêt collectif notamment ceux indispensables à l'aménagement du territoire, les extensions des constructions existantes et les annexes accolées ou non accolées. Une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire. A proximité des cours d'eau, dans les secteurs sensibles identifiés par l'étude Ipseau - Cf rapport de présentation - plan des risques naturels – il est recommandé de prendre toute disposition pour ne pas exposer de futures constructions ou aménagements aux risques d'inondation et pour ne pas aggraver ces risques.

Éléments du patrimoine culturel, paysager, naturel

Les **zones humides** sont repérées sur les plans de zonage par une trame spécifique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toute construction y est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE). Les travaux de restauration écologiques de ces milieux sont autorisés.

Des espaces et secteurs contribuant aux **continuités écologiques et à la trame verte et bleue** (R123-11 (i)). Ils sont repérés dans les plans de zonage par une trame spécifique.

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article N – 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	Notamment aménagements légers destinés à la découverte de la zone naturelle
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		Dans le secteur NI uniquement, les constructions destinées à des activités de loisirs sont autorisées. (cabane de chasse, équipements et aménagements liés à la pratique du canoë kayak)
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Dans le secteur Ny uniquement, les constructions et installations nécessaires à une activité de recyclage de matériaux issus du BTP sont autorisées. Elles devront être démontées à l'issue de l'exploitation du site qui devra retrouver un aspect naturel.
	Entrepôt	X		

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

- Les constructions autorisées dans la zone N seront admises à la condition expresse de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité du corridor écologique. Les arbres bordant la Bienne (Rypisylve) devront être préservés. Le dessouchage et la coupe rase y sont interdits, toutefois la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (si une strate arborée est présente à l'origine, l'abatage d'arbre est autorisé sous réserve que cette strate ne soit pas complètement supprimée). Dans le cadre de travaux de restauration du cours d'eau la destruction suivie d'une reconstitution de la ripisylve pourra être admise.

Dans les zones humides :

- Les **équipements collectifs** d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sont tolérés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE).
- Les travaux de restauration des zones humides sont autorisés.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article N – 4 : Hauteur maximale des constructions et densités

Hauteurs :

NI et Ny :

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

Densités :

NI : une seule construction peut être autorisée par secteur, son emprise au sol est limitée à 60 m²

Ny : l'emprise au sol cumulée des constructions autorisées ne pourra dépasser 1 % de la surface du secteur Ny.

Article N – 5 : Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- ❑ Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- ❑ Harmonie des couleurs.
- ❑ Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

NI :

Les constructions devront s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article N - 8 : Accès et voirie

Accès

► Article N -9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La récupération, le stockage et la réutilisation d'eaux de pluie peuvent dans certains cas pallier à un raccordement au réseau public, moyennant le respect des normes en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible. La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ANNEXES

LISTE DES MATERIAUX AGREES EN FRANCHE COMTE

HORS CATEGORIE - Matériaux de substitution imitant la tuile plate.

- « Toisite »	en plaques	SIPLAST	Bardeau asphalté
- « Stratos »	en plaques	POLYTUIL	Acier galvanisé et
- « Obéron »	en plaques	POLYTUIL	revêtu d'un granulat
- « Ambassador »	en plaques	GERARD ROOFS	Acier zincalume
- « Senator »	en plaques	GERARD ROOFS	revêtu de granulés de roches

- Matériaux de substitution imitant la tuile ronde :

- « Roman »	en plaques	GERARD ROOFS	Acier zincalume revêtu de granulés de roches
-------------	------------	--------------	--

HORS CATEGORIE - Tuiles rondes : Secteurs Petite Montagne & Arbois.

- Tuiles canal ou « tiges de botte » selon pente du toit et modèle	25 à 40/m ²	IMERYS TC BLACHE KORAMIC TERREAL	Terre cuite Terre cuite Terre cuite Terre cuite
---	------------------------	---	--

- Tuiles rondes à emboîtement, dites "de substitution" :

- « Romane »	13/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Oméga 13 »	13/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Romane Canal »	12/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Double Canal 12 »	12/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Romane »	11,5/m ²	KORAMIC	Terre cuite
- « Canal S »	11,5/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Romanée »	10/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Galléane 10 »	9,9 à 11,3/m ²	MONIER	Terre cuite
- « Galléane 12 »	11,4 à 13,2/m ²	MONIER	Terre cuite
- « Occitane »	10/m ²	MONIER	Terre cuite
- « Oméga 10 »	10/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Languedoc DCL »	10/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Kanal 10 »	10/m ²	KORAMIC	Terre cuite

HORS CATEGORIE - Laves ou « lauzes » : Secteurs du Revermont et des Plateaux

- Laves			Pierre calcaire
---------	--	--	-----------------

HORS CATEGORIE - Bardeaux de bois : Secteur Plateaux et Haut - JURA

- Tavaillons	100/m ²	GAUTHERET (Septmoncel) (successeur de M. DROMARD)	Epicéa
--------------	--------------------	--	--------

Depuis quelques décennies, l'évolution des modes de transports, le développement industriel et urbain, l'emprise croissante des médias sur les choix individuels, se sont traduits par la perte des identités régionales et ont favorisé le développement de matériaux, notamment pour les couvertures, standardisés et banalisés, sans lien avec les traditions des pays. Les mentions publicitaires abusives, de type "tuiles vieilles" ou "tuile régionale", ne sont souvent que le cache-misère de produits médiocres.

La politique engagée dans la Franche-Comté pour les matériaux de couverture, avec la participation des administrations, des élus et des fabricants a permis de définir des caractéristiques acceptables pour la conservation du caractère traditionnel des sites. Cette démarche trouve avec profit son prolongement dans notre département.

La teinte à retenir sera en général un rouge artificiellement vieilli, nuancé, nuagé ou brun clair, ou sablé. Un certain panachage est recommandé.

LISTE DES MATERIAUX DE COUVERTURE DE REFERENCE POUR LE JURA

CATEGORIE 1 : Petites Tuiles Plates Traditionnelles.

- Petite tuile de récupération		IMERYS TC	Terre cuite
- Petite tuile plate vieillie	selon la pente et le pureau et modèle : 59 à 80/m ²	« Monument Historique », « Restauration » « Ste Foy » « Huguenot-Fenal » et gamme « Doyet »	Terre cuite
	//	BLACHE	Terre cuite
	//	TERREAL « Prieuré »	Terre cuite
	//	« monument historique » « grand cru »	
	//	KORAMIC « Aléonard »	Terre cuite
		« Pontigny » « Patrimoine » « Monuments Historiques » « Emaillées » « Saint-Vincent »	
	//	KORAMIC « rustica »	Terre cuite
		« plate 301 et 303 » « gayane »	
	//	MONIER « plate de pays »	Terre cuite

CATEGORIE 2 : Petites et Moyennes Tuiles Plates, d'aspect proche du traditionnel.

- « Médiévale »	60 à 67/m ²	MONIER	Béton
- « Tempo »	44 à 48/m ²	KORAMIC	Terre cuite
- « Plate 20x30 »	43,5 à 47,6/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Arpège »	40 à 44,5/m ²	MONIER	Béton
- « Bourgogne longue »	40 à 43/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Marais »	38/m ²	KORAMIC	Terre cuite
- « Vieux Paris »	36 à 40/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Elysée »	26 à 28/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Plate pressée 27x41 »	21,8 à 23,3/m ²	IMERYS TC	Terre cuite

CATEGORIE 3 : Tuiles plates à emboîtement, dites de "substitution".

- « Néoplate »	19,5/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Vauban II droite »	22/m ²	KORAMIC	Terre cuite
- « Arboise » rectangulaire	20/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Valoise »	20/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Beauvoise »	20,5/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Régence »	19,7/m ²	MONIER	Terre cuite
- « Rully »	20/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Fontenelle »	19,7 à 21,2/m ²	MONIER	Terre cuite
- « Giverny »	20/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Castel »	13,5 à 18/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « HP 17 »	17,2/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Datura »	15,5/m ²	KORAMIC	Terre cuite
- « Gauloise »	15/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « HP 13 Evolutive »	13,5 à 18/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Actua »	10,5/m ²	KORAMIC	Terre cuite
- « Actua Duplex »	10,5/m ²	KORAMIC	Terre cuite
- « Volnay PV »	10/m ²	TERREAL	Terre cuite
- « Alpha 10 »	10/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « HP 10 »	10/m ²	IMERYS TC	Terre cuite
- « Signy »	9,7 à 11,9/m ²	MONIER	Terre cuite
- « Innotech » et « Nobilée »	9,6 à 11,3/m ²	MONIER C	Béton
- « Double HP20 »	9,5/m ²	IMERYS TC	Terre cuite

L'INSERTION DES BATIMENTS AGRICOLES DANS L'ENVIRONNEMENT

Composer avec le paysage et l'environnement du site

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

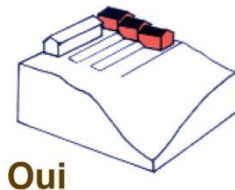
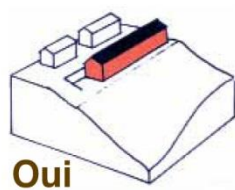
Pour choisir le terrain d'implantation du bâtiment, différents critères paysagers seront à prendre en compte :

■ La **topographie** des lieux.

Un terrain accidenté est souvent beaucoup plus contraignant qu'un terrain plat.

D'une façon générale, éviter les terrassements et essayer de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, les longs bâtiments seront implantés parallèlement aux courbes de niveau.

Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



Mise à profit du dénivelé dans la construction

■ La **végétation** existante (forêts, haies, bosquets, arbres isolés...).

Elle est utile aussi bien comme protection que comme éléments favorisant l'insertion du bâtiment.

■ Les **vues** lointaines et rapprochées sur le site.

En zone très exposée à la vue, l'intégration du bâtiment devra être irréprochable.

■ L'**orientation** du terrain.

Se protéger au mieux des vents dominants tout en profitant d'une ventilation naturelle optimale. Rechercher un ensoleillement maximal l'hiver.

■ Le bâti existant.

Construire dans la continuité du bâti existant, respecter l'orientation des faîtes, les volumes et les couleurs des constructions en place.

■ La présence des **réseaux** (chemins, routes, eau, électricité).

La présence de tous les réseaux à proximité du site évitera de coûteux travaux de viabilisation.

Quand cela est possible, enterrer les lignes aériennes.

■ Les ambiances.

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

Concevoir un bâtiment fonctionnel, esthétique et économique

Volumétrie

- Utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés (de façon à briser l'effet de masse).
- Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.

Percements et ouvertures

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

Toitures

- Elles sont souvent les parties les plus visibles du bâtiment et se doivent donc d'être discrètes.
- Opter pour une toiture dont la couleur fait référence aux tuiles à proximité des villages. En site isolé, une toiture végétalisée ou de couleur sombre (mate ou satinée) s'harmonisera avec l'environnement végétal.
- Éviter de mettre des translucides (transparents) en toiture. Le cas échéant, veiller à une disposition esthétique de ces derniers : pas de saupoudrage mais une disposition en bande horizontale continue.

Matériaux de façades

Autant que possible, utiliser des matériaux constructifs en référence au patrimoine agricole local :

- en soubassements : le bois empilé, le béton brut teinté (si finition soignée), la brique ou le parpaing soit enduits à la chaux, soit recouverts de bardage.
- en bardage : le bois (avantages thermiques, acoustiques, écologiques) ou l'acier thermolaqué de couleur sombre)
Le bois peut être posé de différentes manières (à l'horizontal, à la verticale, à claire-voie...). En extérieur, il doit être utilisé brut dans un choix d'essences imputrescibles (mélèze, châtaignier, chêne, douglas ou robinier ...), ou traité classe 3 (traitement fongicide et insecticide).
- en menuiseries et huisseries : le bois, le métal (acier ou aluminium) le PVC de couleur foncée ou le mixte bois/PVC (notamment pour les laiteries).



Volume simple



Proportions harmonieuses



Translucides bien disposés



Bois posé à claire voie



Utilisation de l'acier

Soigner les abords de l'ensemble des bâtiments

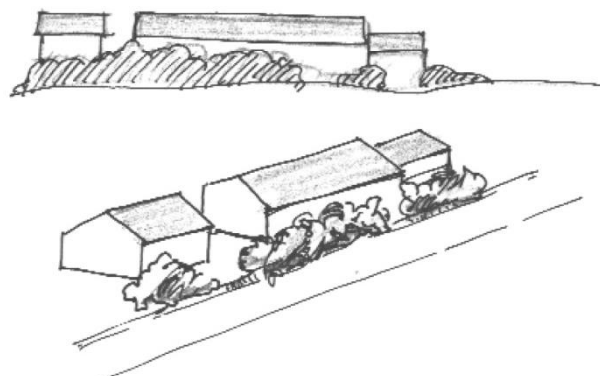
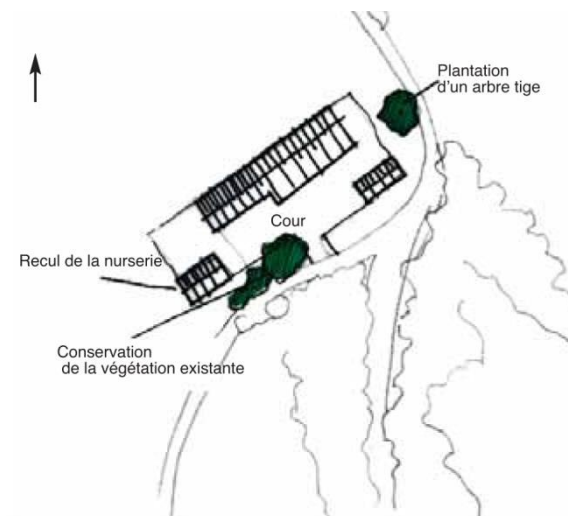
Le traitement des abords nécessite de réfléchir à un plan d'ensemble, intégrant toutes les composantes du site de l'exploitation.

Les chemins et les accès

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

Les plantations

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



Les terrassements

- Retrouver autant que possible les pentes du terrain naturel. Quand les talutages sont trop forts, utiliser des murs de soutènement de matériaux identiques aux bâtiments.
- Enherber les talus et les surfaces terrassées dans l'année qui suit la construction.

Les équipements annexes

- Toutes les constructions envisagées (stockage fourrage, fumière couverte, hangar matériel, silos, fosse à lisier...) doivent être prises en compte dans une réflexion globale. Leur positionnement, leur couleur, leur forme seront cohérents et formeront une unité avec le bâtiment principal.
- Pour les silos à grains : procéder à leur intégration en les plaçant à l'intérieur du bâtiment ou en les peignant dans des couleurs se rapprochant des bâtiments auxquels ils s'accolent.