

PLAN LOCAL d'URBANISME de MOLINGES

4. Règlement

Vu pour rester annexé à la DCM du 01.02.2019

- Révision prescrite le 29.08.2018
- Dossier arrêté le 26.01.2018
- PLU approuvé le 01.02.2019



- 5 FEV. 2019



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

TITRE 2 | ZONES U **15**

CHAPITRE 1 : ZONE UA **15**

CARACTERE DE LA ZONE 15

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 16

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 17

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 25

CHAPITRE 2 : ZONE UB **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 35

CHAPITRE 3 : ZONE UE **37**

CARACTERE DE LA ZONE 37

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 38

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 39

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 40

CHAPITRE 4 : ZONE UJ **42**

CARACTERE DE LA ZONE 42

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 43

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 44

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 45

CHAPITRE 5 : ZONE UY **47**

CARACTERE DE LA ZONE 47

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 48

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 49

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 51

TITRE 3 | ZONES AU **53**

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU **53**

CARACTERE DE LA ZONE 53

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	54
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	60
CHAPITRE 2 : ZONE 1AU	62
CARACTERE DE LA ZONE	62
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	62
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	63
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	66
TITRE 4 ZONES A ET N	68
CHAPITRE 1 : ZONE A	68
CARACTERE DE LA ZONE	68
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	70
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	74
CHAPITRE 2 : ZONE N	76
CARACTERE DE LA ZONE	76
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	78
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	79
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	81
ANNEXES	82
L'INSERTION DES BATIMENTS AGRICOLES DANS L'ENVIRONNEMENT	83
COMPOSER AVEC LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT DU SITE	83
CONCEVOIR UN BATIMENT FONCTIONNEL, ESTHETIQUE ET ECONOMIQUE	84
SOIGNER LES ABORDS DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS	85
LES MATERIAUX DE TOITURE AGREES EN FRANCHE COMTE	87
LES TEINTES (FAÇADES) AUTORISEES DANS LES ZONES UA, UB, 1AU	89

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

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 articles L 424-1, L 102-13 et R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme ;
- 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 délimite les zones :

Zones urbaines, dites zones U

- Zone UA, zone d'urbanisation regroupant les parties anciennes du village. Cette zone possède diverses fonctions: habitat, commerce, service, équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat.
- Zone UB, zone d'urbanisation regroupant les extensions récentes. Cette zone possède diverses fonctions mais la vocation principale est l'habitat.
- Zone UE, zone accueillant des équipements collectifs (stade de football, cimetière...).
- Zone Uj, zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements collectifs (stade de football, cimetière...).
- Zone UY, zone accueillant des activités économiques,

Zones à urbaniser, dites zones AU

- la zone 1AU couvre des secteurs agricoles ou naturels de la commune, destinés à être urbanisés dans le cadre du PLU, à vocation dominante d'habitat. Cette zone est divisée en deux secteurs 1AUa et 1AUb.
- la zone 1AUY couvre des secteurs agricoles ou naturels de la commune, destinés à être urbanisés dans le cadre du PLU, à vocation dominante d'activités.

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. Elle comporte de secteurs de taille et de capacité limitées Nl et Ne.

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 al3

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet... »

Ces dispositions ne s'appliqueront pas sur le territoire de Molinges

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 le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement 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 les zones U et AU du PLU à l'exception de la zone UE, au vu de la délibération du conseil municipal en ce sens du 01.02.2019 prise en application du d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : 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 10 : 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 11 : PERMIS DE DEMOLIR

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir **dans la zone UA du PLU au vu de la délibération du conseil municipal en ce sens du 01.02.2019.**

ARTICLE 12 : RAVALEMENT DE FAÇADES

D'après l'article R 421-17 du code de l'Urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

L'article R421-17-1 du code de l'urbanisme précise :

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 le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code 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 L. 151-23 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 s'ils se situent dans les zones U et AU du PLU vu de la délibération du conseil municipal en date du 01.02.2019.

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 est concerné par un plan de prévention de risques 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 zones à risques de mouvement de terrain sur la commune. La cartographie de ces zones figure en annexe du rapport de présentation. Des recommandations et ou prescriptions figurent dans le règlement des zones concernées.

Nuisances sonores

Le territoire communal est concerné par la réglementation sur les nuisances sonores (RD 436).

ARTICLE 14 : 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

La zone UA correspond à la partie ancienne du village.
Elle mixe plusieurs fonctions : habitat, commerce, service, équipement collectif, activités diverses compatibles avec l'habitat.
Le bâti est dense, il forme des fronts bâtis continus ou semi-continus structurant l'espace urbain.

Des **secteurs à enjeux paysager** sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions principales y sont interdites, seules peuvent être autorisées des constructions d'emprise réduite s'insérant dans le cadre paysager : 1 annexe de 20 m² d'emprise au sol au maximum ainsi qu'une piscine.

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	
	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, pollution...)
	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 ① et d'habitation légère de loisirs ② sont interdites.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X	
	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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Rappel :

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable

① 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).

② 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.

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

Principe

Les constructions doivent être édifiées :

- A l'alignement, dans le prolongement des constructions existantes lorsque la construction se trouve dans un front bâti continu

ou

- Dans le prolongement des constructions existantes (à 1 m près).

ou

- En retrait avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite de l'emprise publique si le bâti est discontinu, et de manière à ce qu'un véhicule puisse stationner sur la propriété sans présenter de gêne pour la circulation.

Les annexes situées à l'arrière du bâtiment principal ne sont pas concernées par ces règles.

- les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.

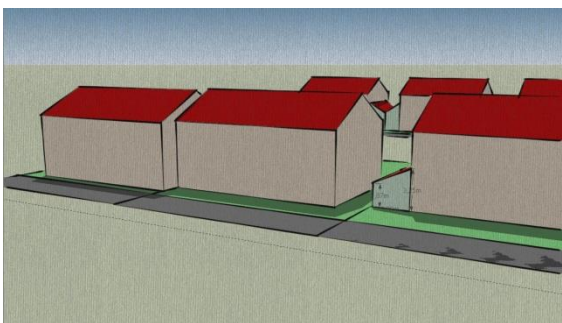
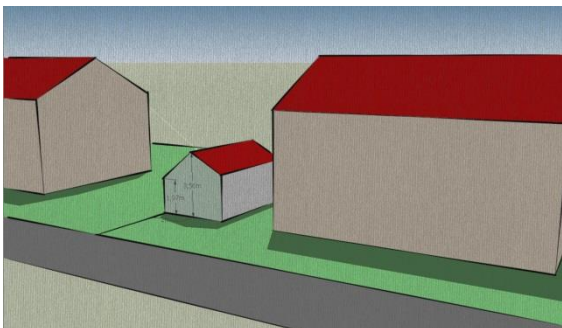
Exceptions

Par exception, des adaptations mineures aux règles définies ci-dessus pourront être acceptées en application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme 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.

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.

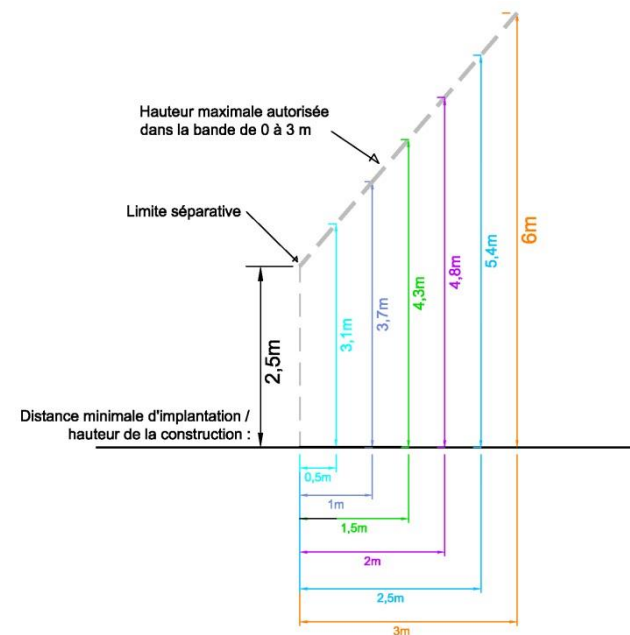
Illustrations (non opposables) de cas autorisés :



Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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.

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

- ❑ les fronts bâtis doivent être préservés
- ❑ Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre :
Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront librement
- ❑ 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.
- ❑ Les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.



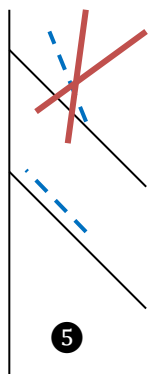
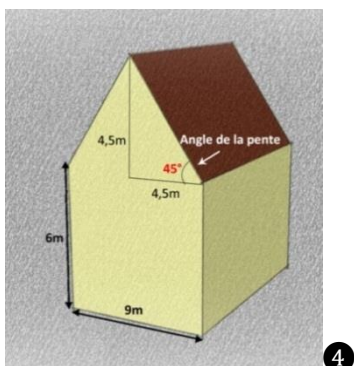
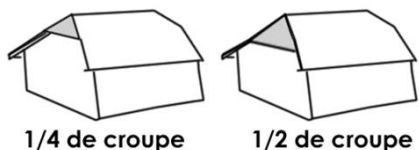
► Article UA - 4 : Hauteur maximale des constructions

- ❑ La hauteur des constructions principales s'insérant dans un bâti continu ou semi continu devra s'harmoniser avec le bâti voisin.
Sous réserve de la préservation des fronts bâtis, les extensions de ces constructions et les annexes pourront cependant être édifiées à des hauteurs inférieures.
- ❑ La hauteur des autres constructions est limitée à R+2+C.
- ❑ Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur ne respectant pas les règles ci-avant, 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.

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. »

Illustrations non opposables



► Article UA – 5 : Aspect extérieur

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 régionale étrangère, ainsi que les éléments architecturaux notoirement étrangers à la région sont interdits.
- les constructions s'implanteront en respectant le sens de faitage dominant, généralement parallèle à la voirie.
- En cas de présence de nids d'hirondelles, on veillera lors de tout projet de réhabilitation à préserver ces nids ou à les remplacer par des nids artificiels spécialement conçus et adaptés à l'espèce concernée.

Toitures

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche Comté ou équivalents (cf. annexe).

- Les toitures présenteront deux pans joints au faitage - les pans coupés - 1/4 ou 1/2 croupe ③ sont autorisés. La pente ④ des toitures s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions avoisinantes.
- Pour les extensions et les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m², aucune pente de toiture n'est exigée, quel que soit le matériau utilisé une harmonie devra être recherchée avec la construction principale afin de maintenir une unité du bâti vu depuis l'espace public.
- Un toit à pan unique peut être autorisé s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal ou d'une extension de ce dernier.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés en complément de toit à pan s'ils sont peu ou pas visibles depuis la voie de desserte, ils seront limités à 40 m² et accessibles depuis les parties habitables.
- Les toits terrasses ou à pan unique, végétalisés, sont autorisés dans le cadre de constructions type bepos, ils devront cependant s'intégrer dans les paysages urbains et ne pas porter atteinte à la continuité des fronts bâtis.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront ⑤.

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 de façade respecteront les teintes définies dans la palette insérée au titre 5 du présent règlement.
- ❑ En cas de ravalement de façades, il est préconisé de laisser les chaînages d'angles en pierres ⑥ apparentes.
- ❑ Les volets roulants ne devront pas être en saillie de la façade sauf en cas de nécessité technique impérative.
- ❑ 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.

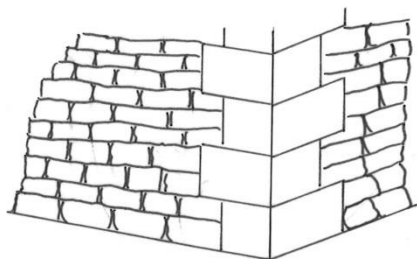
Percements

Les percements en façade

Règle générale :

- ❑ Les percements respecteront une proportion plus haute que large se référant aux percements existant dans le bâti traditionnel.
- ❑ Les encadrements de baie (linteaux, jambages) seront mis en évidence et apparents.
- ❑ Pour les menuiseries et les huisseries, des prescriptions sont fixées au titre 5 du présent règlement
- ❑ Respecter l'ordonnancement et la symétrie des ouvertures sur la façade,
- ❑ Les encadrements de porte de grange devront être préservés, les bouchements seront réalisés en retrait du nu de la façade.

Schéma d'un chaînage d'angle (source : CAUE Franche-Comté) ⑥



Exceptions (elles ne concernent que la règle sur les proportions des ouvertures, la destruction d'ouvertures de grange est interdite) :

En rez-de-chaussée, il pourra être dérogé à la règle générale pour permettre :

- ❑ la réalisation de vitrines commerciales,
- ❑ d'entrées de garage,
- ❑ de baies vitrées et/ou de portes fenêtres vitrées

La taille et l'aspect des ouvertures réalisées devront être en proportion avec la surface de la façade, elles devront respecter un équilibre vide/plein.

Les ouvertures en toiture

- ❑ La localisation des ouvertures en toiture devra obéir à des principes simples :
 - éviter la multiplicité des dimensions des ouvertures,
 - espacer régulièrement les ouvertures entre elles,
 - respecter un équilibre vide/plein.
- ❑ Les types de lucarnes autorisés sont les suivants : jacobine, capucine, meunière, rampante et la lucarne à linteau cintré.

Par exception, lorsqu'un pan de toit contient déjà des modèles interdits ci-dessus, la mise en place de nouvelles fenêtres identiques à celles existantes sera admise.

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

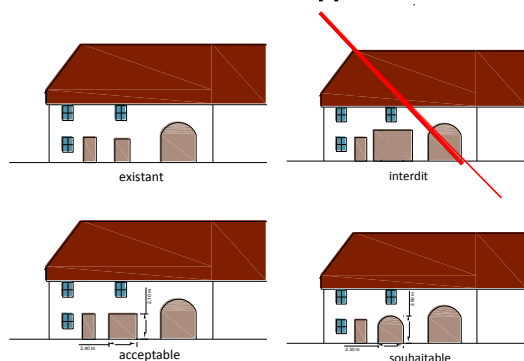
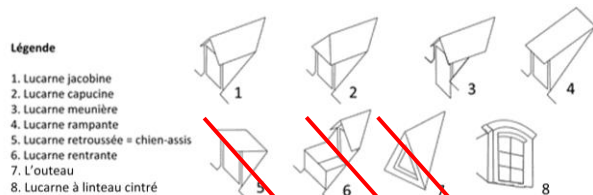


Illustration non opposable



Clôtures et haies

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

Limites avec le domaine public

L'utilisation de clôtures n'est pas une obligation et n'est pas souhaitable si aucune clôture n'est préexistante à l'approbation du PLU, en particulier lorsque l'espace entre l'habitation et la rue est déjà étroit pour la circulation.

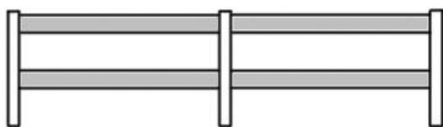
Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur en pierre ou aspect pierre ou maçonnerie et recouvert d'un enduit qui s'harmonisera avec les teintes de la construction principale (cf palette CAUE). Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1 m.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ⑦...).L'ensemble ne pourra dépasser 1,6 m.
- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) d'une hauteur maximale de 1,6 m.
- D'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,6 m.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,6 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse et les végétaux artificiels sont interdits.

Illustration non opposable ⑦



Limites séparatives

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur en pierre ou aspect pierre ou maçonné et recouvert d'un enduit qui s'harmonisera avec les teintes du bâti traditionnel. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1 m.
 - Un mur d'une hauteur plus importante, sans pouvoir dépasser 2 m, sera autorisé dans le cas d'un prolongement d'un mur en pierre déjà existant.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ...)

L'ensemble ne pourra dépasser 2 m.

- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) d'une hauteur maximale de 2 m.
- D'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

De dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel à l'arrière des façades sur rue 8, sur une longueur maximale de 6 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse et les végétaux artificiels sont interdits.

Spécificités pour les équipements collectifs

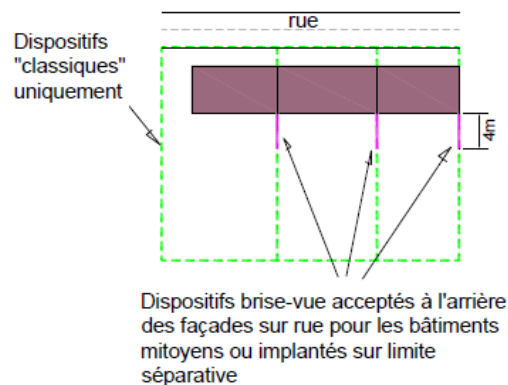
D'autres principes pourront être admis pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une volonté de démarcation peut être portée.

► Article UA – 6 : 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.

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.

► Article UA – 7 : 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.

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

- ❑ Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour véhicule motorisé 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.
- ❑ En cas d'impossibilité manifeste de satisfaire aux exigences, afin de faciliter la réhabilitation du bâti existant et de préserver la vitalité du centre du village, les contraintes imposées ci-avant pourront être assouplies, voire levées.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UA – 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.

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.

► Article UA – 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 raccordée au réseau public d'assainissement collectif conformément aux normes en vigueur, ou assainie individuellement si le réseau n'est pas présent à proximité.

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

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.

*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.*

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

► Article UA – 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 très haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)

Illustrations / Rappels	Règlement
	<p data-bbox="819 276 2157 320">Caractère de la zone</p> <p data-bbox="846 360 2063 459"> La zone UB correspond aux extensions urbaines du village de Molinges. La vocation dominante de la zone est l’habitat. La zone se caractérise par une urbanisation pavillonnaire ou linéaire le long des axes de communication. </p> <p data-bbox="846 536 2157 635"> La zone UB est concernée par le PPRI. Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du PPRI joint en annexe du présent règlement. </p> <p data-bbox="846 679 2157 778"> Des secteurs à enjeux paysager sont identifiés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme. Les constructions principales y sont interdites, seules peuvent être autorisées des constructions d’emprise réduite s’insérant dans le cadre paysager : 1 annexe de 20 m² d’emprise au sol au maximum ainsi qu’une piscine. </p>

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

► Article UB – 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	Secteurs à enjeux paysagers : seules sont autorisées les annexes de moins de 10 m ² d'emprise au sol
	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, pollution...) Les surfaces de plancher affectées au commerce sont limitées à 400 m ² , sauf en cas de réhabilitation de bâtiment existant (friche).
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X	
	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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable

① 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).

② 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.

Secteurs à enjeux paysagers repérés au titre de l'article L151-19 :

Seules sont autorisées les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² dans la limite d'une annexe plus une piscine par unité foncière.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Principe

- Les constructions devront s'implanter en respect de l'ordonnement existant (les annexes situées à l'arrière du bâtiment principal ne sont pas concernées....) ou avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.

Exceptions

Par exception, des adaptations mineures aux règles définies ci-dessus pourront être acceptées en application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme 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.

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.

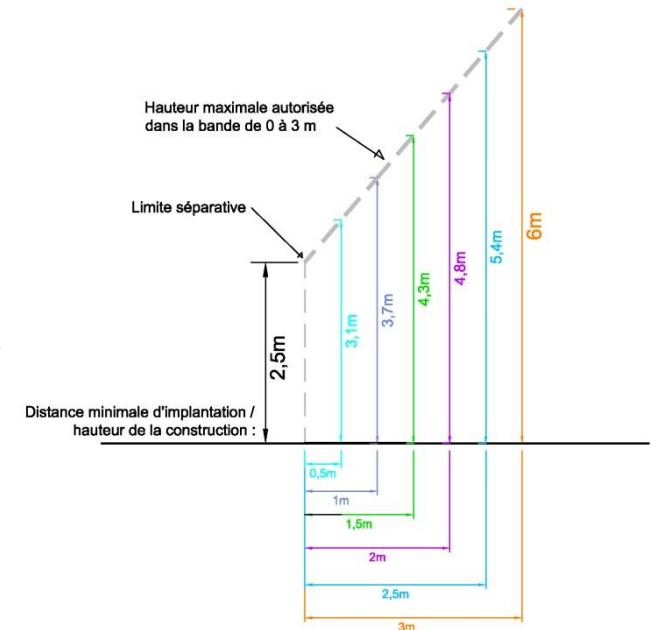
► Article UB – 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit ci-dessous.

Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront librement

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.

- les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.



► Article UB – 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- Les constructions présenteront un nombre de niveaux ne pouvant pas dépasser R+2+C.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m. (en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point).
- Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 10 m, 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 bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant un important volume de combles, deux niveaux de plancher pourront être admis sous combles, sans rehausser la toiture.
- 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.

La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point

► Article UB – 5 : Aspect extérieur

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. »

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 régionale étrangère, ainsi que les éléments architecturaux notoirement étrangers à la région sont interdits.
- En cas de présence de nids d'hirondelles, on veillera lors de tout projet de réhabilitation à préserver ces nids ou à les remplacer par des nids artificiels spécialement conçus et adaptés à l'espèce concernée.

Toitures

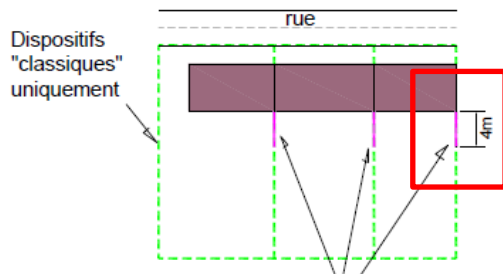
- La forme et la volumétrie de la toiture respecteront les formes et les volumétries dominantes dans l'environnement immédiat du projet. Il sera possible de s'affranchir de cette contrainte dans le cadre de constructions type bepos.
- Pour les extensions et les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m², aucune pente de toiture n'est exigée, quel que soit le matériau utilisé une harmonie devra être recherchée avec la construction principale afin de maintenir une unité du bâti vu depuis l'espace public.
- Un toit à pan unique peut être autorisé s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal ou d'une extension de ce dernier.
- Dans les secteurs où les toits terrasse ne font pas partie des formes et des volumétries dominantes, ils peuvent être autorisés en complément de toit à pan s'ils sont peu ou pas visibles depuis la voie de desserte, ils seront limités à **40 m²** et accessibles depuis les parties habitables.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.
- Pour les annexes non accolées, le choix des couleurs de couverture devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale

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 de façade respecteront les teintes définies dans la palette insérée au titre 5 du présent règlement
- 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.
- 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 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.



Dispositifs brise-vue acceptés à l'arrière des façades sur rue pour les bâtiments mitoyens ou implantés sur limite séparative

Clôtures et haies

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

Les clôtures seront constituées soit :

- ❑ D'un mur en pierre ou aspect pierre ou maçonné et recouvert d'un enduit qui s'harmonisera avec les teintes du bâti traditionnel. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1 m. Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...)
- ❑ D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...).
- ❑ D'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes.

La toile, la bâche tissée et les végétaux artificiels sont interdits.

Limites avec le domaine public : aucun élément de la clôture ne pourra dépasser la hauteur d'1.6 m

Limites séparatives : aucun élément de la clôture ne pourra dépasser la hauteur de 2 m

Des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront admis à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 6 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative.

► Article UB – 6 : 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 drainant 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.

***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 UB – 7 : 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 devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

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 :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour véhicule motorisé 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 R 111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UB – 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.

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.

Elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, en privilégiant le principe de voie mixte.

► Article UB –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 raccordée au réseau public d'assainissement collectif conformément aux normes en vigueur, ou assainie individuellement si les réseaux de collecte sont absents et que leur extension n'est pas envisagée.

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.

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.

Article UB – 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
	<p data-bbox="819 272 2157 316">Caractère de la zone</p> <p data-bbox="842 357 2157 421">La zone UE accueille des équipements collectifs, principalement des équipements sportifs, mais également la station de traitement des eaux usées</p> <p data-bbox="842 497 2157 600">La zone UE est concernée par le PPRI. Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du PPRI joint au titre 6 du présent règlement.</p>

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

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

Rappel : 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			Seul un logement de gardiennage peut être autorisé.
	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

Pas de prescription spécifique

► Article UE – 3 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

Pas de prescription spécifique

Article UE – 4 : 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.

La zone étant située en entrée de village, dans un site ouvert, une attention particulière devra être portée au traitement extérieur des constructions.

On veillera à utiliser des volumétries, des matériaux et des teintes permettant « d'effacer » la construction dans le paysage. Le concepteur devra faire en sorte que les constructions s'insèrent dans le cadre paysager marqué par les falaises et les boisements.

► Article UE – 5 : Espaces libres et plantations

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.

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 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. »

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 UE – 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 nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
- ❑ Tout projet devra prendre en compte et favoriser les stationnements des modes doux (abris couverts pour vélos...).

Exceptions :

- ❑ Les articles L151-35, L151-36, R151-46 et R 111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UE – 7 : Accès et voirie

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.

► 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 raccordée au réseau public d'assainissement, ou assainie individuellement si le réseau n'est pas présent à proximité.

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.

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.

Article UE – 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

La zone UJ accueille ou est destinée à accueillir des jardins familiaux ou des équipements collectifs en lien avec la proximité de l'habitat.

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

► Article UJ – 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		
	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 Cela inclut notamment les constructions nécessaires à la bonne tenue de jardins familiaux (abris de jardin, sanitaires..)
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.

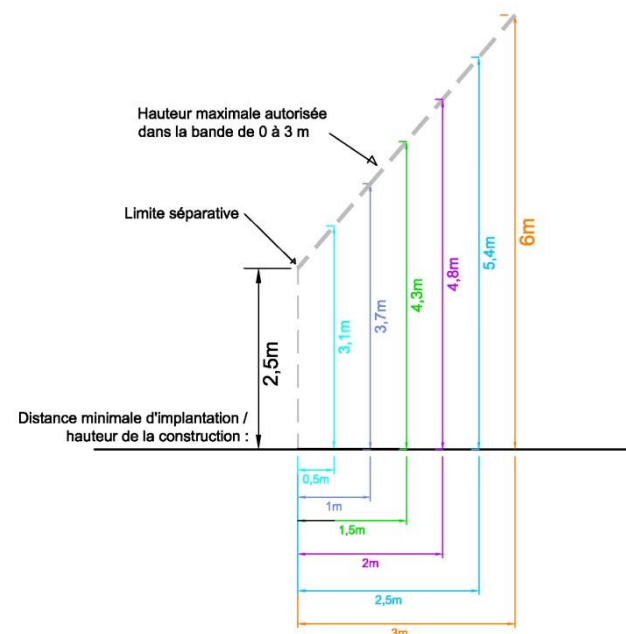
Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes - seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article UJ – 2 : Implantation des constructions

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit ci-dessous.

Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront librement



► Article UJ – 3 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- Les constructions ne pourront dépasser 3 m
- 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 UJ – 4 : Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

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

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.

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 UJ – 5 : Espaces libres et plantations

Pas de prescriptions

► Article UJ – 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 nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
- Tout projet devra prendre en compte et favoriser les stationnements des modes doux (abris couverts pour vélos...).

Exceptions :

- Les articles L151-35, L151-36, R151-46 et R 111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UJ – 7 : Accès et voirie

Sans objet

► Article UJ – 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 raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain.
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.

Article UJ – 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

La zone UY couvre les zones d'activité existantes.

La zone UY est concernée par le **PPRI**.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se réfèrera au règlement du PPRI joint au recueil des servitudes.

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

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

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			Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage d'une activité existante, le logement devra être intégré aux bâtiments d'activité ou en extension.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Seule est autorisée la commercialisation de produits fabriqués sur site. La surface de vente est limitée à 400 m ² .
	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	

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 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. »

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal
 - de 17 m par rapport à l'axe de la RD 436
 - de 40 m par rapport à l'axe de la RD 436 pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 m
 - de 4 m par rapport aux autres voies et emprises publiques. Les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle de recul.

Exceptions

Par exception, des adaptations mineures aux règles définies ci-dessus pourront être acceptées en application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme 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.

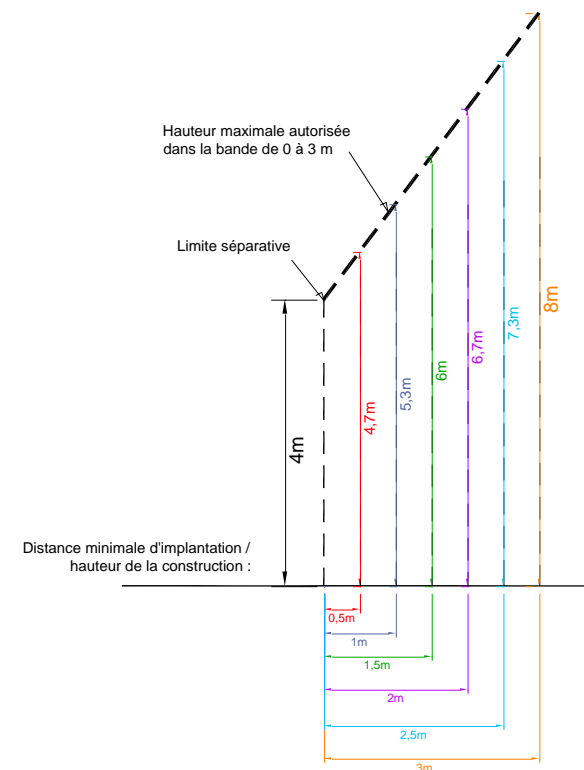
► Article UY - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit ci-dessous.

Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront librement

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.

- Les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.



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 – 4 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Les hauteurs des constructions sont limitées lorsqu'elles sont implantées à moins de 3 m d'une limite séparative ou entre 25 et 40 m de l'axe de la RD 436. Voir articles UY-2 et UY-3.

Article UY – 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 autant que possible : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

Toitures

- ❑ Les couvertures d'aspect brillant sont interdites (les panneaux photovoltaïques ne sont pas concernés).

Façades

- ❑ L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade. Des tons neutres seront utilisés.
- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront composées

- ❑ D'un Grillage rigide couleur canon de fusil ou équivalent, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes
- ❑ D'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes

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

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 surfaces imperméabilisées (ce qui inclut les constructions) représenteront au maximum 60 % de l'unité foncière.

► Article UY – 7 : 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 nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
- ❑ Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- ❑ Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

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.

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.

► **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 raccordée au réseau public d'assainissement ou assainie individuellement si les réseaux de collecte sont absents et que leur extension n'est pas envisagée.

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 dispositifs 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.

► **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)

Illustrations / Rappels

Règlement

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.

Les constructions y sont autorisées soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, ses conditions sont précisées zone par zone.

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

Elles sont différenciées les unes des autres par un indice (« a » et « b »)

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, pollution...) Les surfaces de plancher affectées au commerce sont limitées à 400 m ² , sauf en cas de réhabilitation de bâtiment existant (friche).
	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

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable

① 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).

② 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.

1AUa

- Conditions d'aménagement :
L'urbanisation devra se faire sous forme d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble s'insérant dans un schéma cohérent d'organisation générale de la zone en respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- Densité brute : minimum 18 logements /ha, espaces publics et voiries inclus. Les OAP orientent les densités par ilot.
- Logements conventionnés
4 logements conventionnés au moins seront réalisés sur la zone.

1AUb

- Conditions d'aménagement :
L'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- Densité brute : minimum 12 logements /ha, espaces publics et voiries inclus.
- Logements conventionnés
Pas d'obligation

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.

► Article 1AU – 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

Les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 3 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

Des reculs spécifiques pourront être imposés pour des motifs de composition d'ensemble, de sécurité routière, de déneigement.

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.

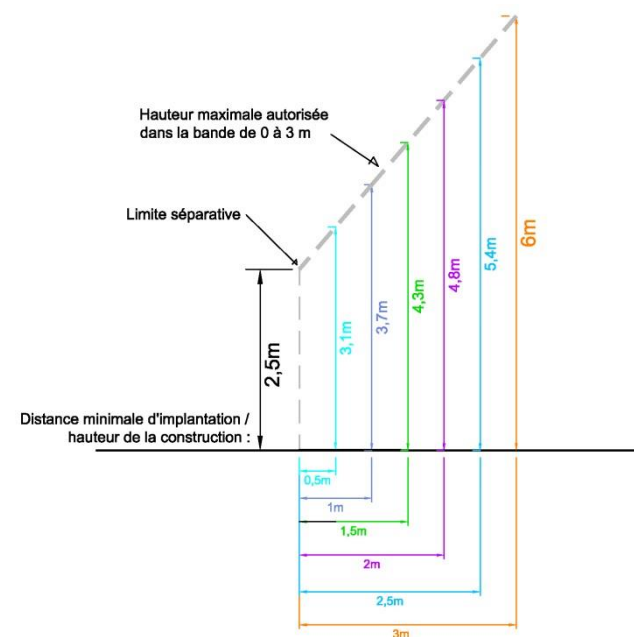
► Article 1AU – 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre

Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront librement

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).

- Les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.



La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce 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.

► Article 1AU – 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- Les constructions présenteront un nombre de niveaux ne pouvant pas dépasser R+2+C.
Les OAP précisent pour la zone 1AUa les hauteurs autorisées par ilot.

► Article 1AU – 5 : Aspect extérieur

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 régionale étrangère, ainsi que les éléments architecturaux notoirement étrangers à la région sont interdits.

Toitures

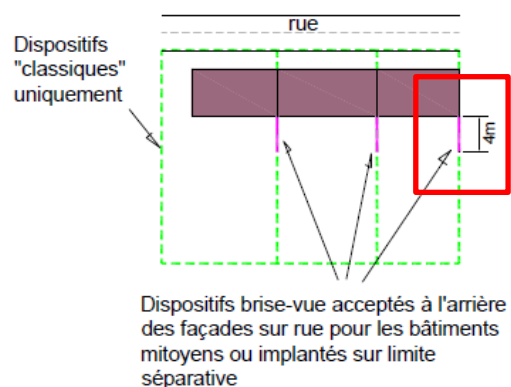
- Pour les annexes non accolées, le choix des couleurs de couverture devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale

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 de façade respecteront les teintes définies dans la palette insérée au titre 5 du présent règlement. Dans le cadre de réalisations « contemporaines » en harmonie avec l'environnement naturel, d'autres principes pourront être mis en œuvre (ex : réalisations à base de bois / béton...).
- Pour les annexes non accolées, le choix des couleurs de façade, y compris celles des menuiseries/huissières, devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.
- 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,

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. »



- 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 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.

Clôtures et haies

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

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur en pierre ou aspect pierre ou maçonné et recouvert d'un enduit qui s'harmonisera avec les teintes du bâti traditionnel. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1 m. Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...)
- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...).
- D'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques ou marcescentes.

La toile, la bâche tissée et les végétaux artificiels sont interdits.

Limites avec le domaine public : aucun élément de la clôture ne pourra dépasser la hauteur d'1.6 m

Limites séparatives : aucun élément de la clôture ne pourra dépasser la hauteur de 2 m

Des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront admis à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 6 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative.

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 1AU – 6 : 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.

► Article 1AU – 7 : 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.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières ou à proximité (50 m maximum).

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 :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour véhicule motorisé et 1 emplacement pour vélo par logement,
- Dans la zone 1AUa uniquement : 1 place par logement dans les espaces communs lors de l'opération d'aménagement. Ces places devront être réparties de manière équilibrée sur l'assiette de l'opération.
- Pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité.

Lorsque l'ensemble des places pour véhicules motorisés est envisagé dans des espaces communs les exigences totales seront ramenées à deux places par logement.

Exceptions :

- Les articles L151-35, L151-36, R151-46 et R 111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article 1AU – 8 : Accès et voirie

Se référer aux OAP.

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.

Elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, en privilégiant le principe de voie mixte.

► Article 1AU –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 raccordée au réseau public d'assainissement collectif conformément aux normes en vigueur, ou assainie individuellement si les réseaux de collecte sont absents et que leur extension n'est pas envisagée.

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.

Les OAP apportent des précisions sur la gestion des eaux pluviales.

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.

Article 1AU – 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

La zone 1AUY est une zone à urbaniser à vocation d'activité.

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			Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage d'une activité existante, le logement devra être intégré aux bâtiments d'activité ou en extension. Les surfaces de planchers dédiées au logement sont limitées à 80 m ² et 20 % des surfaces totales de plancher.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	Seule est autorisée la commercialisation de produits fabriqués sur site. La surface de vente est limitée à 400 m ² .
	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	

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Modalités d'urbanisation :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et dans le respect des OAP.

Rappel : 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 1AUY – 2 : Implantation des constructions

par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal
 - de 17 m par rapport à l'axe de la RD 436
 - de 40 m par rapport à l'axe de la RD 436 pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 m
 - de 4 m par rapport aux autres voies et emprises publiques. Les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle de recul.

Exceptions

Par exception, des adaptations mineures aux règles définies ci-dessus pourront être acceptées en application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme 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.

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.

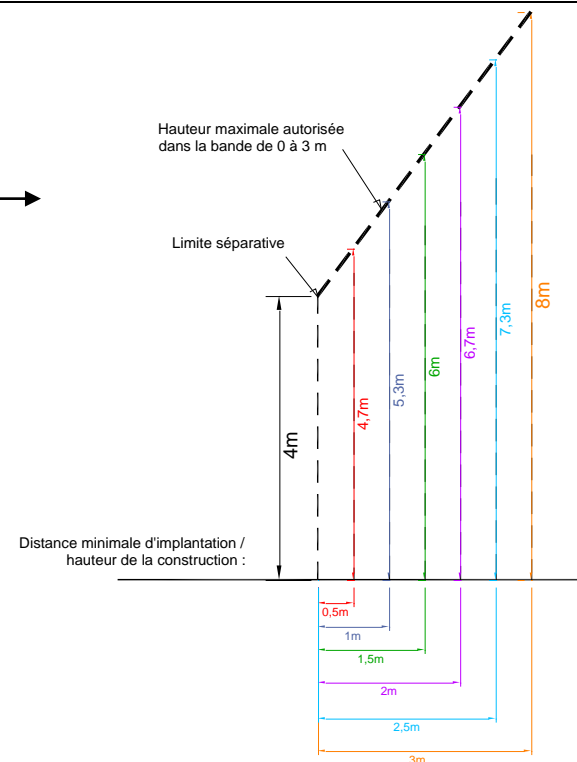
par rapport aux limites séparatives

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre :

Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront librement

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.

- Les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.



► Article 1AUY – 4 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 1AUY – 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 autant que possible : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

Toitures

- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites (les panneaux photovoltaïques ne sont pas concernés).
- Sauf impératif technique les faitages s'inscriront dans le sens de la vallée.

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.

Façades

- ❑ L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les façades. des tons neutres seront utilisés.
- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront composées

- ❑ D'un Grillage rigide couleur canon de fusil ou équivalent, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes
- ❑ D'une haie composée d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes

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

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 surfaces imperméabilisées (ce qui inclut les constructions) représenteront au maximum 60 % de l'unité foncière.

► Article 1AUY – 7 : 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 nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone. + vélos
- ❑ Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- ❑ Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

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.

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.

► 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 raccordée au réseau public d'assainissement ou assainie individuellement si les réseaux de collecte sont absents et que leur extension n'est pas envisagée.

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.

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.

► 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
	<p data-bbox="622 379 2110 421">Caractère de la zone</p> <p data-bbox="645 459 2110 561">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.</p> <p data-bbox="680 638 2110 670">Risques naturels :</p> <p data-bbox="645 708 2110 810">La zone A est concernée par le PPRI. Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du PPRI joint au recueil des servitudes.</p> <p data-bbox="645 849 2110 951">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.</p> <p data-bbox="645 1008 949 1040">Mouvements de terrain :</p> <p data-bbox="645 1078 2110 1149">Certains secteurs du territoire sont identifiés comme potentiellement soumis à des risques de mouvements de terrain. Se reporter à l'annexe 1 du rapport de présentation</p> <p data-bbox="645 1187 2110 1289">Dans les zones concernées par un risque maîtrisable selon l'atlas des risques du BRDA : 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.</p> <p data-bbox="645 1295 2110 1461">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.</p>

Éléments du patrimoine culturel, paysager, naturel

Les **zones humides** connues sont repérées sur les plans de zonage par une trame spécifique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toute zone humide repérée ou non est protégée. 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'abatage 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 **corridors écologiques** sont repérés sur les plans de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur fonctionnalité doit être préservée en interdisant tout nouvel aménagement susceptible d'entraver la circulation de la faune, en préservant la végétation existante ou en assurant son renouvellement.

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

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

► Article A - 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		
	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		

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.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

Principes :

- Les constructions et installations s'implanteront avec un recul de 20 m par rapport aux routes départementales et 5 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.
- les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.

Exceptions

Par exception, des adaptations mineures aux règles définies ci-dessus pourront être acceptées en application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme 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.

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

- En cas de limite séparative constituant une limite avec un chemin d'exploitation, les constructions et installations s'implanteront avec un recul minimal de 5 m par rapport aux chemins d'exploitations.
- Les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m vis-à-vis des

zones U ou AU.

- Les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.

► Article A – 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

Pour les bâtiments agricoles

- La hauteur des constructions est limitée à 8 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

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.

- 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).

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.

Spécificités pour les équipements collectifs

D'autres principes pourront être admis pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une volonté de démarcation peut être portée.
).

► 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

Sans objet

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.

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.

► Article A -9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation 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.

► 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
	<p data-bbox="622 316 929 352">Caractère de la zone</p> <p data-bbox="645 395 2107 533">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.</p> <p data-bbox="645 571 1173 603">Un secteur NI concerne la cabane de chasse.</p> <p data-bbox="678 641 902 673">Risques naturels :</p> <hr data-bbox="678 678 2107 683"/> <p data-bbox="645 715 1075 746">La zone N est concernée par le PPRI.</p> <p data-bbox="645 751 2107 815">Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du PPRI joint au recueil des servitudes.</p> <p data-bbox="645 853 2107 959">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.</p> <p data-bbox="645 1013 952 1045">Mouvements de terrain :</p> <p data-bbox="645 1086 2107 1150">Certains secteurs du territoire sont identifiés comme potentiellement soumis à des risques de mouvements de terrain. Se reporter à l'annexe 1 du rapport de présentation</p> <p data-bbox="645 1155 2107 1257">Dans les zones concernées par un risque maîtrisable selon l'atlas des risques du BRDA : 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.</p> <p data-bbox="645 1295 2107 1469">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.</p>

Eléments du patrimoine culturel, paysager, naturel

Les **zones humides** connues sont repérées sur les plans de zonage par une trame spécifique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toute zone humide repérée ou non est protégée. 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'abatage 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 **corridors écologiques** sont repérés sur les plans de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur fonctionnalité doit être préservée en interdisant tout nouvel aménagement susceptible d'entraver la circulation de la faune, en préservant la végétation existante ou en assurant son renouvellement.

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

► Article N – 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		
	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	Sous conditions de surface dans le secteur Ne*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	Sous conditions de surface dans les secteurs NI et Ne*
	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		

* **Secteur NI** : les surfaces de plancher cumulées ne pourront dépasser 80 m².

Secteur Ne : l'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra dépasser 20 % de la superficie du secteur Ne (4580 m²)

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,
 - qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article N – 2 : Implantation des constructions

Principes :

- Les constructions et installations s'implanteront avec un recul de 20 m par rapport aux routes départementales et 5 m par rapport aux autres voies.
- Les constructions à vocation forestière s'implanteront avec un recul minimal de 50 m vis-à-vis des zones U ou AU.
- Les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m vis-à-vis des zones U ou AU.
- les équipements collectifs ou les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à des règles de recul.

Exceptions

Par exception, des adaptations mineures aux règles définies ci-dessus pourront être acceptées en application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme 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.

► Article N – 3 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

Pour les abris pour animaux en pâture

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.

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

NI :

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

Ne :

- La hauteur des constructions est limitée à 8 m.

Equipements d'intérêt collectif :

- 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 N – 4 : 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 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 pourra être privilégié.

NI :

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 pourra être privilégié.

Spécificités pour les équipements collectifs

D'autres principes pourront être admis pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une volonté de démarcation peut être portée.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article N -5 : 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 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.

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.

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. »

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.

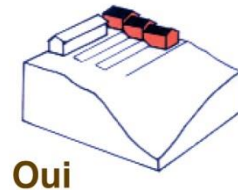
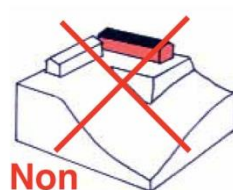
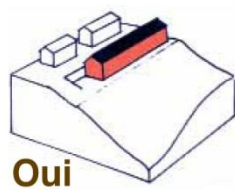
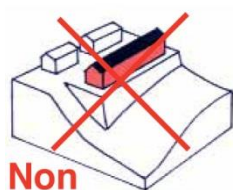
Pour choisir le terrain d'implantation du bâtiment, différents critères paysagers seront à prendre en compte :

- 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 faitages, 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).

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).

Soigner les abords de l'ensemble des bâtiments

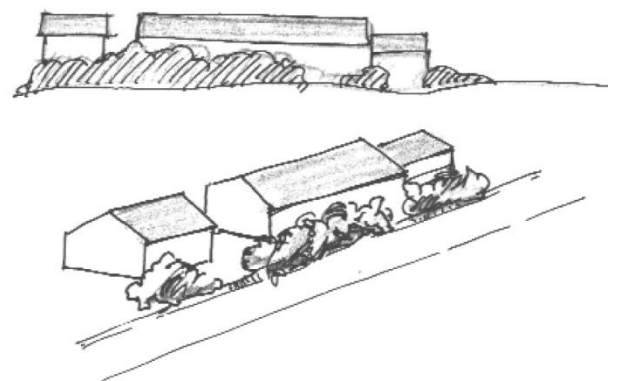
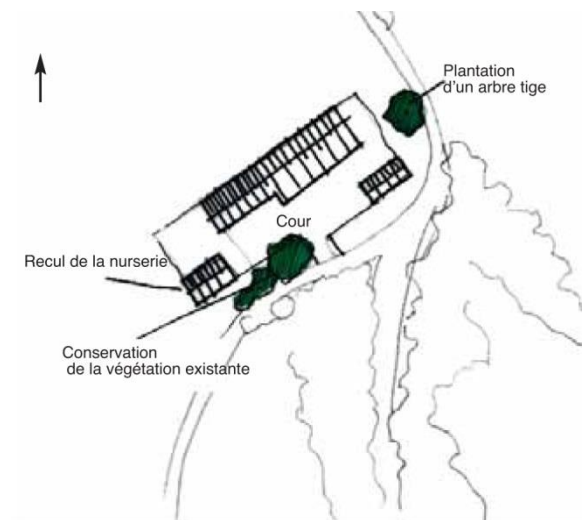
Le traitement des abords nécessite de réfléchir à un plan d'ensemble, intégrant toutes les composantes du site de l'exploitation.

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'écran 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.

LES MATERIAUX DE TOITURE AGREES EN FRANCHE COMTE

LES TEINTES (FAÇADES) AUTORISEES DANS LES ZONES UA, UB, 1AU