

PLAN LOCAL d'URBANISME ET de VOITEUR

3. Règlement

- Révision prescrite le 12/05/2016
- Dossier arrêté le 11/05/2023
- Mis à l'enquête publique du 11/09/2023 au 14/10/2023
- PLU approuvé le 14/12/2023
- **Vu pour rester annexé à la DCC du 14/12/2023**



CC BRESSE HAUTE SEILLE
1 place de la Mairie
39140 BLETTERANS
Tél. : 03 84 44 46 80

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA SAÔNE-ET-LOIRE

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX
☎ : 03 84 86 19 10
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 **9**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	9
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES	10
ARTICLE 5 : AMENAGEMENTS APPORTES AUX REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET A LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES –ARTICLE L.152-4 DU CU	11
ARTICLE 7 : APPRECIATION DES REGLES EDICTEES AU REGARD DE L'ENSEMBLE D'UN PROJET	12
ARTICLE 8 : CLOTURES	12
ARTICLE 9 : ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	12
ARTICLE 10 : LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	13
ARTICLE 11 : PERMIS DE DEMOLIR	13
ARTICLE 12 : RAVALEMENT DE FAÇADES	13
ARTICLE 13 : RISQUES ET NUISANCES	14
Sismicité	14
Inondations	14
Mouvements de terrain	14
Nuisances sonores	14
Risques industriels et technologiques	14
ARTICLE 14 : STATIONNEMENT	15
ARTICLE 15 : EMBLEMES RESERVES	15

TITRE 2 | ZONES U **17**

CHAPITRE 1 : ZONE UA	17
Caractère de la zone	17
Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	19

▶ Article UA - 1 : Destination et sous-destinations des constructions		19
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23	
▶ Article UA - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		23
▶ Article UA - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		23
▶ Article UA - 4 : Hauteur maximale des constructions		24
▶ Article UA - 5 : Aspect extérieur		25
▶ Article UA - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés		32
▶ Article UA - 7 : Stationnement		32
Section 3 – Equipements et réseaux	35	
▶ Article UA - 8 : Accès et voirie		35
▶ Article UA - 9 : Desserte par les réseaux		36
▶ Article UA - 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques		36
CHAPITRE 2 : ZONE UP	37	
Caractère de la zone	37	
Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	39	
▶ Article UP - 1 : Destination et sous-destinations des constructions		39
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43	
▶ Article UP - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		43
▶ Article UP - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		43
▶ Article UP - 4 : Hauteur maximale des constructions		44
▶ Article UP - 5 : Aspect extérieur		44
▶ Article UP - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés		46
▶ Article UP - 7 : Stationnement		47
Section 3 – Equipements et réseaux	48	
▶ Article UP - 8 : Accès et voirie		48
▶ Article UP - 9 : Desserte par les réseaux		48
▶ Article UP - 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques		48
CHAPITRE 3 : ZONE UB	49	
Caractère de la zone	49	
Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	51	
▶ Article UB - 1 : Destination et sous-destinations des constructions		51
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55	
▶ Article UB - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		55
▶ Article UB - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		55
▶ Article UB - 4 : Hauteur maximale des constructions		56

▶ Article UB - 5 : Aspect extérieur	57
▶ Article UB - 6 : -Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	61
▶ Article UB - 7 : Stationnement	62
Section 3 – Equipements et réseaux	63
▶ Article UB - 8 : Accès et voirie	63
▶ Article UB - 9 : Desserte par les réseaux	64
▶ Article UB - 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	64
CHAPITRE 4 : ZONE UE	65
Caractère de la zone	65
Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	67
▶ Article UE - 1 : Destination et sous-destinations des constructions	67
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
▶ Article UE - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	71
▶ Article UE - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	71
▶ Article UE - 4 : Hauteur maximale des constructions	71
▶ Article UE - 5 : Aspect extérieur	72
▶ Article UE - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	72
▶ Article UE - 7 : Stationnement	73
Section 3 – Equipements et réseaux	75
▶ Article UE - 8 : Accès et voirie	75
▶ Article UE - 9 : Desserte par les réseaux	75
▶ Article UE - 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	76
CHAPITRE 5 : ZONE UY	77
Caractère de la zone	77
Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	79
▶ Article UY - 1 : Destination et sous-destinations des constructions	79
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
▶ Article UY - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	83
▶ Article UY - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	83
▶ Article UY - 4 : Hauteur maximale des constructions	83
▶ Article UY - 5 : Aspect extérieur	84
▶ Article UY - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	85
▶ Article UY - 7 : Stationnement	85
Section 3 – Equipements et réseaux	87
▶ Article UY - 8 : Accès et voirie	87

▶ Article UY - 9 : Desserte par les réseaux	87
▶ Article UY - 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	88

TITRE 3 | ZONES AU **89**

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	89
Caractère de la zone	89
Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités	91
▶ Article 1AU - 1 : Destination et sous-destinations des constructions	91
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
▶ Article 1AU - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	93
▶ Article 1AU - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	93
▶ Article 1AU - 4 : Hauteur maximale des constructions	94
▶ Article 1AU - 5 : Aspect extérieur	94
▶ Article 1AU – 6 :-Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	99
▶ Article 1AU - 7 : Stationnement	99
Section 3 – Equipements et réseaux	101
▶ Article 1AU - 8 : Accès et voirie	101
▶ Article 1AU - 9 : Desserte par les réseaux	102
▶ Article 1AU - 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	102

TITRE 4 | ZONES A ET N **103**

CHAPITRE 1 : ZONE A	103
Caractère de la zone	103
Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités	105
▶ Article A - 1 : Destination et sous-destinations des constructions	105
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	111
▶ Article A - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	111
▶ Article A - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	111
▶ Article A - 4 : Hauteur maximale des constructions	112
▶ Article A – 5 : Aspect extérieur	113
▶ Article A – 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	114
▶ Article A – 7 : Stationnement	114
Section 3 – Equipements et réseaux	117
▶ Article A - 8 : Accès et voirie	117
▶ Article A -9 : Desserte par les réseaux	117

▶ Article A – 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques		118
CHAPITRE 2 : ZONE N	119	
Caractère de la zone	119	
Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	121	
▶ Article N – 1 : Destination et sous-destinations des constructions		121
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	126	
▶ Article N – 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		126
▶ Article N – 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		126
▶ Article N – 4 : Hauteur maximale des constructions		127
▶ Article N – 5 : Aspect extérieur		128
▶ Article N – 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés		128
▶ Article N – 7 : Stationnement		129
Section 3 – Equipements et réseaux	130	
▶ Article N - 8 : Accès et voirie		130
▶ Article N -9 : Desserte par les réseaux		130
▶ Article N – 10 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques		131

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU L151-19 DU CU **133**

ANNEXES **139**

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS **141**

1. Destination « exploitation agricole et forestière »	141
2. Destination « habitat »	141
3. Destination de « commerce et activité de service »	141
4. Destination de « équipements d'intérêt collectif et services publics »	142
5. Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »	143

LEXIQUE **145**

1. Acrotère	145
2. Alignement	145
3. Annexe	145

4. Arrière de l'ordonnancement	145
5. Bâtiment	145
6. Bâtiment agricole	145
7. Combles	146
8. Construction	146
9. Construction existante	146
10. Emprise au sol	146
11. Extension	146
12. Façade	146
13. Gabarit	146
14. Hauteur	146
15. Lambrequin	147
16. Limites séparatives	147
17. Local accessoire	147
18. Ordonnancement	147
19. Surface de plancher	147
20. Voies ou emprises publiques	147

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX	149
---------------------------------------	------------

LISTING DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	165
--	------------

TITRE 1 | DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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 de VOITEUR délimite les zones :

Zones urbaines, dites zones U

- ❑ Zone UA, zone d'urbanisation regroupant la partie ancienne du village de Voiteur. Cette zone possède diverses fonctions : habitat, commerce, service, équipement collectif, activité diverse compatible avec l'habitat. Elle comporte un secteur UAc qui concerne le hameau de Courbeau.
- ❑ Zone UP, zone correspondant à des propriétés bâties à fort enjeu patrimonial (châteaux, maisons bourgeoises, demeures).
- ❑ Zone UB, zone d'urbanisation regroupant les extensions récentes. Cette zone possède diverses fonctions mais la vocation principale est l'habitat. Elle comporte deux types de secteur :
 - Le secteur UBr qui autorise la sous-destination « restauration » en sus des destinations et sous-destinations autorisées dans le reste de la zone UB.
 - Le secteur UB1 qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.
- ❑ Zone UE, zone accueillant des équipements collectifs. Elle comporte trois secteurs :
 - Le secteur UEl qui doit permettre d'accueillir une extension de la maison de santé, un possible accueil de jour et des logements adaptés destinés aux seniors.
 - Le secteur UEs concerne le site du groupe scolaire Notre Dame de la Salette.
 - Le secteur UEm concerne le site de l'EHPAD Sainte-Marthe.

- La zone UY, zone qui accueille des activités économiques peu ou non compatibles avec la proximité de l'habitat. Elle comporte quatre secteurs :
 - Le secteur UYa accueille la Fruitière vinicole de Voiteur.
 - Le secteur UYb correspond à la petite zone d'activités artisanales et commerciales en entrée sud du village.
 - Le secteur UYc accueille le site de l'entreprise V33 implanté également sur la commune de Domblans.
 - Le secteur UYd correspond à une partie de la zone d'activités économiques intercommunale « Des près Mourain » Domblans-Voiteur.

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 comprend le secteur 1AU1 « Aux Masses ».

Zones agricoles, dites zones A

- La zone A réservée à l'activité agricole. Elle comprend le secteur Ap à enjeux paysagers.

Zones naturelles et forestières, dites zones N

- La zone N couvre les secteurs naturels et forestiers de la commune, à protéger en tant que tels. Elle comprend :
 - Les secteurs NP qui constituent les parcs d'agrément des propriétés bâties à fort enjeu patrimonial classées en zone UP.
 - Le secteur Nv qui concerne une exploitation viticole.

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 2 à 10 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, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. 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 2, 3 et 4 des zones ne s'appliqueront pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou d'intérêt public, tels que :

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

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES –ARTICLE L.152-4 DU CU

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

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

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

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

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

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

R 151-21

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

Cette disposition ne s'appliquera pas sur le territoire de Voiteur.

ARTICLE 8 : CLOTURES

R*421-12

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 tout le territoire communal de Voiteur, au vu de la délibération du conseil communautaire en ce sens du 14/12/2023 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. Aucun EBC n'a été délimité sur la commune de Voiteur.

ARTICLE 10 : LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les rappels législatifs et réglementaires suivant son 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 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- ❑ Loi n°2004-804 du 9 août 2007 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (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 au service régional de l'archéologie (DRAC, tel : 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 relatif aux 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 **sur tout le territoire communal de Voiteur au vu de la délibération du conseil municipal en date du 14/11/2023.**

Par ailleurs la démolition de tout ou partie des bâtiments existants repérés au titre de l'article **L. 151-19** du code de l'urbanisme doivent également faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

ARTICLE 12 : RAVALEMENT DE FAÇADES

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

- a) Dans 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 L151-23 du présent code ;

e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. ».

Les travaux de ravalement de façade nécessitent une déclaration préalable sur tout le territoire communal de Voiteur au vu de la délibération du conseil communautaire en date du 14/12/2023.

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 1^{er} 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 le plan de prévention de risques inondation Seille, approuvé par arrêté préfectoral le 10 juin 2011.

Mouvements de terrain

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

La commune est soumise aux risques suivants :

- Glissement de terrain,
- Retrait-gonflement des argiles,
- Indices karstiques (cavité naturelle).

Nuisances sonores

Le territoire communal n'est pas concerné par la réglementation sur les nuisances sonores.

Risques industriels et technologiques

Le territoire communal n'est pas concerné par des plans de prévention des risques technologiques ni par des zones de danger des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbure.

ARTICLE 14 : STATIONNEMENT

Article L. 151-34 du CU

« Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »

Article L. 151-35 du CU

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

ARTICLE 15 : EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

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

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

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

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

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

Le PLU de Voiteur compte 3 emplacements réservés reportés sur les plans de zonage.

Liste des Emplacements Réservés						
N°	Localisation	Objet	Bénéficiaire	Section	Parcelles concernées	Surface m²
ER 1	Le Sauget	Extension de la maison de santé, création d'un accueil de jour, de logements adaptés pour personnes âgées	Commune	AC	218	8435,1
				Total ER 1		8435,1 m²
ER 2	En Charrin	Elargissement de la route	Commune	ZK	89	1 014,5
				Total ER 2		1014,5 m²
ER 3	Au Chauffaux	Création d'une voie douce	Commune	ZK	79	345,5
				ZK	71	49,9
				ZK	67	432,8
				Total ER 3		828,2 m²
				Total ER		10 278 m²

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone La zone UA correspond à la partie ancienne du village de Voiteur et la zone UAc au hameau de Courbeau. Elle mixe plusieurs fonctions : habitat, commerce, service, équipement collectif, activité diverse compatible avec l’habitat. Le bâti est dense, continu ou semi-continu et implanté à l’alignement sur rue ou en léger retrait sur rue. Il dispose de jardins sur l’arrière. Les parcelles sont très allongées et relativement étroites. La majorité des constructions de cette zone possède un caractère patrimonial et historique marqué.

--	--

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			Sont admises les constructions, installations ainsi que l'évolution et la mise en conformité des bâtiments d'exploitation préexistants à l'approbation du PLU sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les changements de destination, les extensions ainsi que les constructions nouvelles sont autorisés dans la limite strictement inférieure à : - 2700 m ² de surface de plancher en UA ; - 400 m ² de surface de plancher en UAc. Et sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5.
	Restauration		X	
	Commerce de gros			Sont admises les constructions sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une		X	

Rappels :

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le ravalement de façade est 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.

		clientèle			
		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			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la voisinage de l'habitat.
		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			Seuls les entrepôts commerciaux indispensables à une activité commerciale présente dans la zone sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5.
		Bureau		X	
		Centre de congrès et d'exposition		X	

Les trames rouges, jaunes, bleues et vertes délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI de la Seille et de ses affluents. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

*Les **zones rouges** sont divisées en zones rouges de danger et en zones rouges de précaution (trames rouges et jaunes) : ces zones sont à préserver de toute urbanisation nouvelle soit pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, soit pour la préservation des champs d'expansion et d'écoulement des crues.*

*La **zone bleue** de précaution (trame bleue) : la plupart des constructions ou aménagements sont admis sous réserve du respect de prescriptions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées aux risques.*

*La **zone verte** de précaution (trame verte) : il s'agit de la zone la moins dangereuse potentiellement inondable lors des crues « supra-centennales ». Les constructions ou aménagements sont généralement admis selon des prescriptions moins restrictives qu'en zone bleue mais permettant d'en limiter au maximum la vulnérabilité en cas de phénomène exceptionnel.*

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche « Construire en terrain argileux, la réglementation et bonnes pratiques » en annexe du présent règlement.

Les risques géologiques font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial et architectural sont repérées au titre de l'article L. 151-19. Elles font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.

Les murs et porches repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre des ouvertures être réalisé avec soin.

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

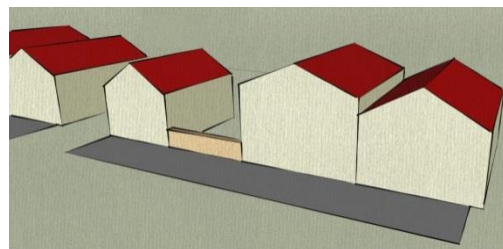
--	--

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

Front bâti préservé (illustration non opposable)



Alignement recréé par l'édification d'un mur (illustration non opposable)



- ❑ Dans le cas d'un ordonnancement existants, les constructions s'implanteront en respectant l'ordonnancement.
Les annexes accolées et non accolées et les extensions qui s'implanteront à l'arrière de l'ordonnancement ne sont pas concernées.
- ❑ Les fronts bâtis devront être préservés ou recréés par l'édification de murs d'une hauteur minimum de 2 m. Ces murs devront être traités dans des teintes similaires à celles des façades des constructions situées de part et d'autre.
Les annexes accolées et non accolées et les extensions qui s'implanteront à l'arrière de l'alignement ne sont pas concernées.
- ❑ En l'absence d'ordonnancement, l'implantation est libre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

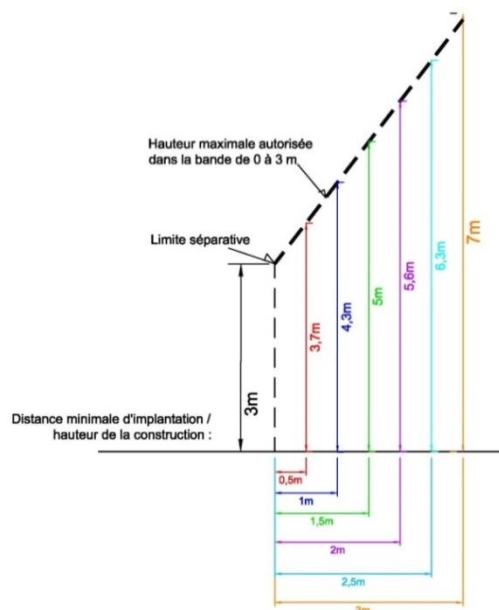
Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

► Article UA - 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 à l'article UA-4.
- ❑ Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront en respectant la hauteur maximale fixée en UA-4.

Pour les règles ci-dessus, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



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

considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

► Article UA - 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

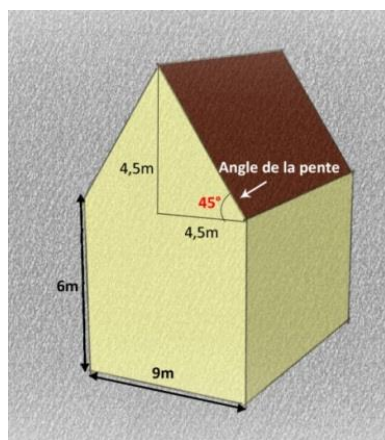
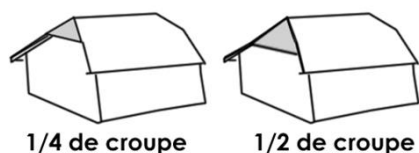
- ❑ La hauteur des constructions principales s'insérant dans un bâti continu ou semi continu devra s'harmoniser avec le bâti voisin.
Les extensions de ces constructions et les annexes accolées pourront cependant être édifiées à des hauteurs inférieures ou égales.
- ❑ En l'absence de continuité, les constructions présenteront un nombre de niveaux **ne pouvant pas dépasser R+1+C**.
- ❑ Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à la réglé édictée ci-dessus, 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 la marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tous points de la construction par rapport au terrain naturel s'inscrira dans **le gabarit ci-contre**. Les éléments ajourés tels que les garde-corps ne sont pas comptabilisés dans le gabarit de hauteur.
- ❑ Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à la règle édictée ci-dessus, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées. La hauteur maximale autorisée sera définie soit par l'harmonie avec le bâti voisin, soit R+1+C.

démoli depuis moins de dix ans est autorisée. 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. »

Illustrations non opposables



- 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 intégration dans le site.

► 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.

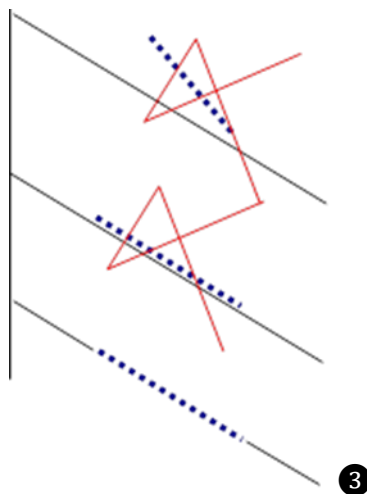
Toitures

Pour les constructions principales :

- Les toitures présenteront **deux pans joints au faîtage** - les pans coupés – ¼ ou ½ croupe **1** - sont autorisés.
- **L'orientation du faîtage** doit conserver la direction dominante du secteur ou à défaut être parallèle à la route.
Les extensions (dont les vérandas et les pergolas) et les annexes accolées dont la hauteur est inférieure à celle de la construction principale pourront déroger.
- **La pente 2 des toitures** sera comprise entre 70% et 100% (35° à 45°) pour s'harmoniser avec la pente des toitures des constructions avoisinantes.
La pente des demi ou quart de croupes pourra être supérieure à la pente des longs pans.
- **Les toits terrasses** sont uniquement autorisés :
 - s'ils viennent en complément de toit à pan,
 - **et** s'ils sont accessibles depuis les parties habitables,
 - **et** s'ils sont situés à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visibles depuis la principale voirie principale d'accès.

Leur superficie est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
Ils seront soit végétalisés soit recouvert de matériaux d'aspect zinc ou cuivre.

Illustration non opposable



Pour les annexes et les extensions :

- Les toitures présenteront **deux pans joints au faîtage**, la **pente** sera comprise 70% et 100% (35° à 45°) si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est supérieure à 10 m².
- Pour les extensions et les annexes accolées dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m², aucune pente de toiture n'est exigée. Les toits-terrasses sont donc autorisés selon les conditions définies dans la sous-partie « constructions principales ».
- **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.
- Les couvertures des vérandas et des pergolas devront s'harmoniser avec les couvertures voisines (tuiles plates rouge brun) si elles sont situées sur l'avant du bâtiment et donc visibles depuis la principale voirie d'accès. Si la véranda ou la pergola est située sur l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visible depuis la principale voirie d'accès, la couverture pourra être également vitrée (en présentant des armatures très fines) ou dans le cas d'un store pergola présenter des teintes dans les tons les plus proches possibles de ceux de la façade.

Pour toutes les constructions :

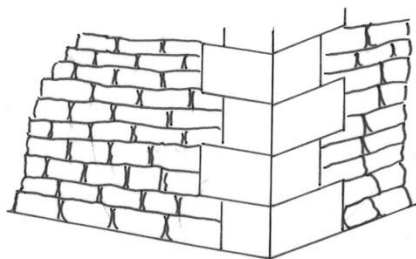
- Les toits cintrés sont proscrits.
- En cas de réfection de toiture, les pas de moineau sur le haut des murs de refend seront conservés.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit **et** seront intégrés à la toiture sur lequel ils s'implanteront **3**.
L'utilisation de tuiles solaires peut être autorisée.
- L'aspect et la couleur des couvertures devront s'harmoniser avec les couvertures voisines (tuiles plates rouge brun). On pourra se référer à la liste des matériaux de couverture de référence pour le Jura établi par les services de la DRAC Franche-Comté et l'UDAP (en annexe).
Seuls les toits à pans sont concernés.

Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

4



- ❑ Les pierres apparentes ne pourront être autorisées que pour les façades en pierre de taille. En cas de pierres apparentes, le jointoiement se fera au nu des pierres et présentera un aspect et une teinte en harmonie avec la pierre et se référant aux enduits traditionnels réalisés en mortier de chaux.
- ❑ Les façades devront présenter un aspect traditionnel de maçonnerie enduite à la chaux de type gratté fin permettant de maintenir un mur « transpirant ». L'enduit rappellera préférentiellement la couleur de la pierre beige, ocre jaune, pouvant aller plus exceptionnellement vers un très léger rosé.
- ❑ La teinte blanche est interdite sur les façades, sur les éléments d'ornement et les menuiseries.
- ❑ L'aspect bardage bois est autorisé sous réserve qu'il respecte les teintes du bâti traditionnel : pierre beige, ocre jaune.
- ❑ 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.
- ❑ En cas de ravalement de façades, il est préconisé de laisser les chaînages d'angles en pierres apparentes 4.
- ❑ En cas de réhabilitation, les escaliers extérieurs d'accès à l'habitation et les balcons devront être conservés. Les garde-corps des escaliers comme des balcons seront de préférence traités en serrurerie métallique.
- ❑ En cas de réhabilitation, les ouvertures de granges cintrées, les portes d'étable, les chasse-roues et pieds de porte, les oculi et les encadrements en pierre de taille existants devront être conservés.
- ❑ En cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffrets seront dissimulés à la vue par une pose dans le tableau de la baie ou la mise en place d'un lambrequin dans le plan de façade ou de tout autre dispositif adapté.
- ❑ Les extensions de type véranda ou les annexes de type pergola devront s'harmoniser avec la volumétrie générale du bâtiment pour conserver l'équilibre d'ensemble. Ces dernières doivent constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.
Concernant le coloris, elles devront former une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal (les teintes gris clair et beige sont recommandées).

- Concernant les ouvrages, installations et dispositifs visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'aux économies d'énergie (pompes à chaleur, climatisation, antennes,...), 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.

L'isolation thermique par l'extérieur est régie par les articles R173-4 à 7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Comme solution alternative à une isolation par l'extérieur, pourra être privilégié un enduit chaux/chanvre sur la ou les façades lorsque l'architecture ou les éléments remarquables patrimoniaux, ou l'ordonnancement des façades mitoyennes ne permettront pas d'envisager la solution d'une isolation par des panneaux (fibre de bois, polystyrène...).

Pour les façades commerciales :

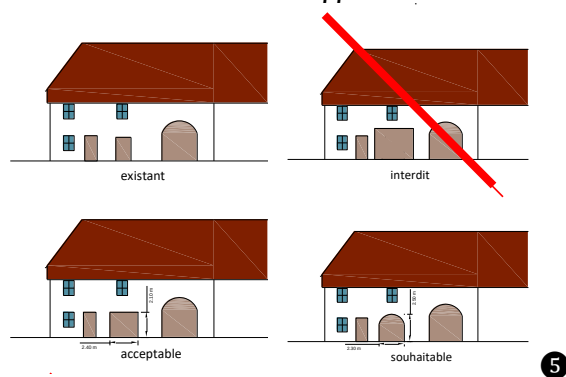
- Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en largeur les limites séparatives des immeubles et en hauteur le niveau du premier plancher du premier étage.
- Si un commerce se trouve en rez-de-chaussée de plusieurs bâtiments, il doit respecter l'esthétique de chaque immeuble.

Percements

Les percements en façade :

- **Les règles générales :**
 - Les percements respecteront une proportion plus haute que large se référant aux percements existants dans le bâti traditionnel.
 - Les encadrements de baie (linteaux, jambages) seront mis en évidence et apparents.
 - Les teintes vives, criardes sont interdites pour les menuiseries et les huisseries.
 - Il faut respecter l'ordonnancement et la symétrie des ouvertures sur la façade ⑤,
 - Les encadrements de porte de grange et de cave devront être préservés, les bouchements seront réalisés en retrait du nu de la façade.

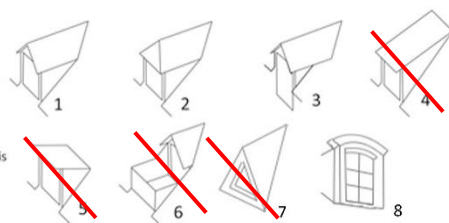
Illustration non opposable



Légende

1. Lucarne jacobine
2. Lucarne capucine
3. Lucarne meunière
4. Lucarne rampante
5. Lucarne retroussée = chien-assis
6. Lucarne rentrante
7. L'outreau
8. Lucarne à linteau cintré

Illustration non opposable



6

- Les règles alternatives suivantes ne concernent que la règle sur les proportions des ouvertures, la destruction d'ouverture de grange est interdite :

- En rez-de-chaussée, il pourra être dérogé à la règle générale pour permettre :
 - la réalisation de vitrines commerciales,
 - la réalisation d'entrées de garage,
 - la réalisation de baies vitrées situées « côté jardin ».

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 vitrages intégrés dans l'ouverture de grange pour apporter de la luminosité sont à privilégier.

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 et la lucarne à linteau cintré **6**.

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.

Clôtures et haies

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

Dans les zones concernées par le PPRI, les clôtures devront :

En zones rouge de danger, de précaution et en zone bleue être ajourées sur au moins 80% de leur surface (transparente) ; de plus, elles pourront comporter une longrine ou muret support de 0,2 m de hauteur maximum, dans laquelle il est recommandé de prévoir des saignées régulières favorisant l'évacuation des eaux de crues.

En zone verte, il est recommandé que les clôtures soient transparentes hydrauliquement à plus de 80% ; les murs sont tolérés mais des saignées régulières (de 30 cm de hauteur et de 50 cm de longueur au minimum) sont imposées tous les 2 mètres, favorisant l'écoulement des crues.

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 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 et/ou pour créer un front bâti entre deux bâtiments.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses 7...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres en harmonie avec le bâti traditionnel. 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'arbustes indigènes en mélange (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx,...). 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, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

D'autres principes pour les clôtures avec les voies et emprises publiques ou en limites séparatives pourront être admis, notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de démarcation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Illustration non opposable 7

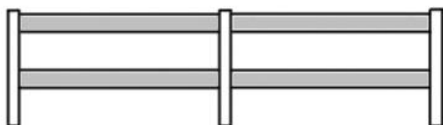
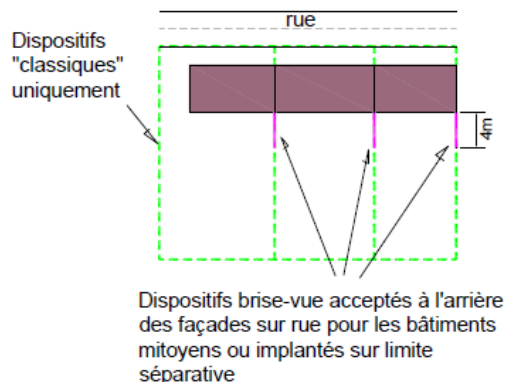


Illustration non opposable 8



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 2 m.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres en harmonie avec le bâti traditionnel. 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'arbustes indigènes en mélange (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmill, buis, houx,...). 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, sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative. 8
- 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.
- En limite séparative, il est fortement recommandé la mise en place d'un ou de plusieurs passages pour la petite faune ponctuellement au ras du sol.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et réalisées avec soin.

D'autres principes pour les clôtures avec les voies et emprises publiques ou en limites séparatives pourront être admis, notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de démarcation peut être portée).

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 - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

A l'exception des terrasses extérieures, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

Les espaces nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités préférentiellement avec des systèmes et matériaux drainant. L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus. L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

► Article UA - 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'extension de constructions existantes avec création de logements supplémentaires (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),
- ❑ Du changement de destination de construction ou de locaux existants,
- ❑ De la réhabilitation, de l'aménagement de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

Il sera exigé :

- ❑ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour véhicule motorisé et 1 emplacement pour

vélo par logement.

- ▣ Dans le cas de la création de constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera exigé 2 places pour véhicules motorisés et 1 emplacement pour vélo par logement.
- ▣ Pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité.
- ▣ Les articles L. 151-35, L. 151-36 et R 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

--	--

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.

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, d'incendie et de secours, et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

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

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

► Article UA - 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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente, les constructions et installations pourront être assainies 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.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain maîtrisable, l'infiltration à la parcelle est interdite.

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 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 UP correspond à des propriétés bâties à fort enjeu patrimonial (châteaux, maisons bourgeoises, demeures). Ces constructions présentent souvent une architecture particulière, elles sont implantées au sein d'un parc en partie ou complètement arboré qui est clôturé par un mur d'enceinte en pierre avec un portail ouvragé. La fonction principale de la zone est l'habitat. L'objectif consiste à préserver l'ensemble constitué par la propriété bâtie et son parc en considérant des possibilités d'évolution et de nouvelles constructions dans un périmètre restreint à la zone UP, le reste du parc étant classé en zone naturelle (NP).

--	--

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

► Article UP - 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			Voir modalités d'urbanisation
	Hébergement			Voir modalités d'urbanisation
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Voir modalités d'urbanisation
	Restauration			Voir modalités d'urbanisation
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Voir modalités d'urbanisation
	Hébergement hôtelier et touristique			Voir modalités d'urbanisation
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			Voir modalités d'urbanisation
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Voir modalités d'urbanisation
	Salles d'art et de			Voir modalités d'urbanisation

Rappels :

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

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.

	spectacles			
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			Voir modalités d'urbanisation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			Voir modalités d'urbanisation
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Modalités d'urbanisation :

Sont admises, sous conditions, les constructions et occupations du sol suivantes :

- Le changement de destination des constructions existantes pour créer des logements, de l'hébergement, de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf équipements sportifs), des bureaux :
 - sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat,
 - de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5.
- Aucune nouvelle construction à usage de logement, d'hébergement, pour de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux n'est autorisée (sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques).
- Une extension limitée (30% de l'emprise au sol actuelle maximum) de ces constructions pourra être autorisée. Cette extension est proscrite sur la façade principale de l'édifice visible depuis l'espace public. Son occupation ne devra pas :
 - générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat,
 - respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5.
- Une annexe (hors garage) avec une emprise au sol ne dépassant pas 30 m² est autorisée. Cette dernière devra se situer à l'arrière du bâtiment principal. Son usage devra être justifié comme ne pouvant pas être intégré aux bâtiments déjà existants (abri à bois, local de jardinage,...).
- Une piscine pourra être autorisée ; le liner sera de couleur grise ou beige pour donner l'aspect de plans d'eau naturels.

- La création de garages pour le stationnement des véhicules est autorisée si le stationnement ne peut pas être envisagé dans les dépendances existantes et sous réserve de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5.

Les murs et porches repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

Les trames rouges, jaunes, bleues et vertes délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI de la Seille et de ses affluents. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

*Les **zones rouges** sont divisées en zones rouges de danger et en zones rouges de précaution (trames rouges et jaunes) : ces zones sont à préserver de toute urbanisation nouvelle soit pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, soit pour la préservation des champs d'expansion et d'écoulement des crues.*

*La **zone bleue** de précaution (trame bleue) : la plupart des constructions ou aménagements sont admis sous réserve du respect de prescriptions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées aux risques.*

*La **zone verte** de précaution (trame verte) : il s'agit de la zone la moins dangereuse potentiellement inondable lors des crues « supra-centennales ». Les constructions ou aménagements sont généralement admis selon des prescriptions moins restrictives qu'en zone bleue mais permettant d'en limiter au maximum la vulnérabilité en cas de phénomène exceptionnel.*

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche « Construire en terrain argileux, la réglementation et bonnes pratiques » en annexe du présent règlement.

Les risques géologiques font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

--	--

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- L'implantation d'une extension, d'une annexe ou d'une piscine doit être réalisée :
 - Soit en justifiant d'un accès direct sur la route/rue (dans le cas d'un garage notamment),
 - Soit dans un périmètre de 15 m autour de la construction principale,
 - **Et** en dehors du cône de vue sur l'édifice principal visible depuis l'espace public et repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-19.

Il est entendu que l'allée centrale menant à la propriété doit être conservée dans son état au moment de l'approbation du PLU.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

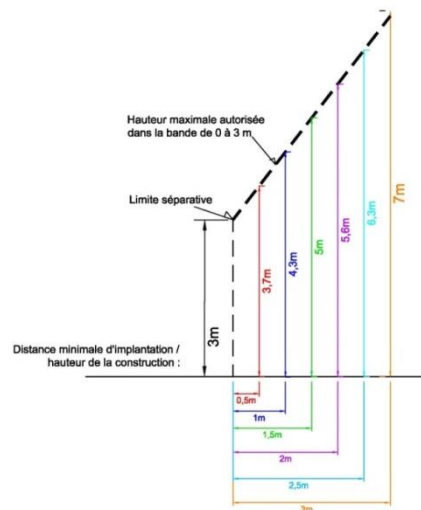
► Article UP - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 à l'article UP-4.
- Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront en respectant la hauteur maximale fixée en UP-4.

Pour les règles ci-dessus, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



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

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

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

► Article UP - 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- ❑ **Toute surélévation des demeures, châteaux préexistants à l'approbation du PLU est proscrite.**
- ❑ Les extensions de ces constructions ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment existant pour faciliter une bonne intégration architecturale.
- ❑ La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 4,5 m au faîtage.
- ❑ Dans la marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tous points de la construction par rapport au terrain naturel s'inscrira dans **le gabarit ci-contre**. Les éléments ajourés tels que les garde-corps ne sont pas comptabilisés dans le gabarit de hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à une hauteur supérieure à celles définies aux principes ci-dessus sous réserve que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

► Article UP - 5 : Aspect extérieur

Principes :

- ❑ Toute intervention doit respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment (volumétrie, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures).
- ❑ En cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffrets seront dissimulés à la vue par une pose dans le tableau de la baie ou la mise en place d'un lambrequin dans le plan de façade ou de tout autre dispositif adapté.
- ❑ Les extensions et annexes accolées utilisant des principes constructifs contemporains pourront être autorisées sous réserve de créer un ensemble harmonieux avec la construction principale.
- ❑ Pour les annexes non accolées, le choix des couleurs de couverture, 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.

Clôtures et haies

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

Dans les zones concernées par le PPRI, les clôtures devront :

En zones rouge de danger, de précaution et en zone bleue être ajourées sur au moins 80% de leur surface (transparente) ; de plus, elles pourront comporter une longrine ou muret support de 0,2 m de hauteur maximum, dans laquelle il est recommandé de prévoir des saignées régulières favorisant l'évacuation des eaux de crues.

En zone verte, il est recommandé que les clôtures soient transparentes hydrauliquement à plus de 80% ; les murs sont tolérés mais des saignées régulières (de 30 cm de hauteur et de 50 cm de longueur au minimum) sont imposées tous les 2 mètres, favorisant l'écoulement des crues.

Limites avec le domaine public

Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

D'autres principes pourront être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de singularisation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Limites séparatives

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 du bâti traditionnel. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 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 ...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres en harmonie avec le bâti traditionnel. 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'arbustes indigènes en mélange (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmillle, buis, houx,...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- ❑ Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des arbustes indigènes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.
- ❑ En limite séparative, il est fortement recommandé la mise en place d'un ou de plusieurs passages pour la petite faune ponctuellement au ras du sol.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de démarcation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

► Article UP - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

A l'exception des terrasses extérieures, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

Les espaces nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités préférentiellement avec des systèmes et matériaux drainant. L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus. L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

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 UP - 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. Il devra être adapté au site patrimonial et sera aménagé de façon discrète dans la propriété.

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

- ▣ La capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité, de l'occupation.
- ▣ Les articles L. 151-35, L. 151-36 et R 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UP - 8 : Accès et voirie

Sans objet.

► Article UP - 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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente, les constructions et installations pourront être assainies 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, ou dissimulés sur les façades.

► Article UP - 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).

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

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone La zone UB correspond aux extensions urbaines du village de Voiteur. La vocation principale de la zone est l’habitat. La zone se caractérise par une urbanisation de type pavillonnaire. <u>Le secteur UBr</u> autorise la sous-destination « restauration » en sus des destinations et sous-destinations autorisées pour le reste de la zone UB. <u>Le secteur UB1</u> fait l’objet d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation spécifique.

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			Sont admises les constructions, installations ainsi que l'évolution et la mise en conformité des bâtiments d'exploitation préexistants à l'approbation du PLU sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			<u>Sont admises les constructions, extensions et changements de destination uniquement dans les secteurs UBr</u> sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5. Dans le reste de la zone UB, tout est proscrit.
	Commerce de gros			Sont admises sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements	Bureaux et locaux		X	

Rappels :

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

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.

d'intérêt collectif et services publics	accueillant du public des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	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		

Les trames rouges, jaunes, bleues et vertes délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI de la Seille et de ses affluents. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

*Les **zones rouges** sont divisées en zones rouges de danger et en zones rouges de précaution (trames rouges et jaunes) : ces zones sont à préserver de toute urbanisation nouvelle soit pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, soit pour la préservation des champs d'expansion et d'écoulement des crues.*

*La **zone bleue** de précaution (trame bleue) : la plupart des constructions ou aménagements sont admis sous réserve du respect de prescriptions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées aux risques.*

*La **zone verte** de précaution (trame verte) : il s'agit de la zone la moins dangereuse potentiellement inondable lors des crues « supra-centennales ». Les constructions ou aménagements sont généralement admis selon des prescriptions moins restrictives qu'en zone bleue mais permettant d'en limiter au maximum la vulnérabilité en cas de phénomène exceptionnel.*

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche « Construire en terrain argileux, la réglementation et bonnes pratiques » en annexe du présent règlement.

Les risques géologiques font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

Les murs et porches repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

Pour les parcelles frappées par la servitude instaurée au titre de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à partir du seuil de 0 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher. La durée de l'inconstructibilité est fixée à 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU.

Description	Bénéficiaire	Superficie totale	Références cadastrales et surfaces correspondantes
Instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global	Commune de Voiteur	4858.0724 m ²	AC n°117 : 3656.8502 m ² AC n°244 : 1201.2221 m ²

Modalités d'urbanisation :

Pour le secteur UB1 :

- L'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- *Densité minimum* : 16 log / ha (soit 4 logement au minimum sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques,
- Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et ne respectant pas la distance de recul exigée ci-dessus, les extensions et les annexes accolées à la construction principale pourront déroger à la règle et s'implanter en continuité du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

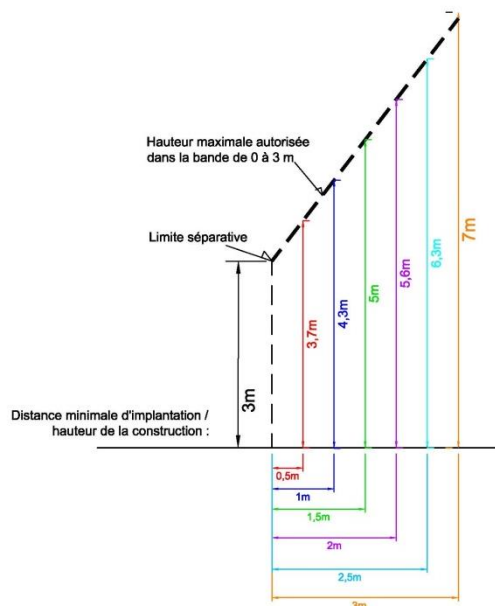
► Article UB - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 à l'article UB-4.
- Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront en respectant la hauteur maximale fixée en UB-4.

Pour les règles ci-dessus, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. 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.

dispositions prévues.

Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

► Article UB - 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

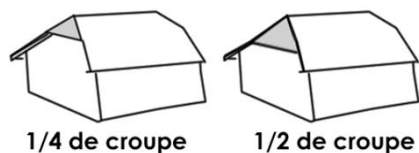
- ❑ **Les constructions présenteront un nombre de niveaux ne pouvant pas dépasser R+1+C.**
- ❑ Dans la marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tous points de la construction par rapport au terrain naturel s'inscrira dans **le gabarit ci-contre**. Les éléments ajourés tels que les garde-corps ne sont pas comptabilisés dans le gabarit de hauteur.
- ❑ Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à la règle édictée ci-dessus, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées. La hauteur maximale autorisée sera définie soit par l'harmonie avec le bâti voisin, soit R+1+C.
- ❑ Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure ou inférieure aux règles édictées ci-dessus, 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

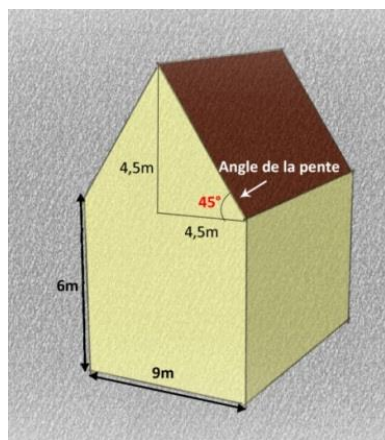
Rappel: les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables:

« 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



①



②

► Article UB - 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

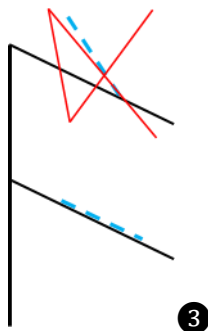
Pour les constructions principales :

- Les toitures présenteront **deux pans joints au faîtage** - les pans coupés - $\frac{1}{4}$ ou $\frac{1}{2}$ croupe ① - sont autorisés.
- **L'orientation du faîtage** doit conserver la direction dominante du secteur ou à défaut être parallèle à la route.
Les extensions (dont les vérandas) et les annexes accolées dont la hauteur est inférieure à celle de la construction principale pourront déroger.
- **La pente ② des toitures sera comprise entre** 70% et 100% (35° à 45°) pour s'harmoniser avec la pente des toitures des constructions avoisinantes.
La pente des demi ou quart de croupes pourra être supérieure à la pente des longs pans.
- **Les toits terrasses** sont uniquement autorisés :
 - s'ils viennent en complément de toit à pan,
 - **et** s'ils sont accessibles depuis les parties habitables.Leur superficie est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
Ils seront soit végétalisés soit recouvert de matériaux d'aspect zinc ou cuivre.

Pour les annexes et les extensions :

- Les toitures présenteront **deux pans joints au faîtage, la pente** sera comprise 70% et 100% (35° à 45°) si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est supérieure à 10 m².
- Pour les extensions et les annexes accolées dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m², aucune pente de toiture n'est exigée.

Illustration non opposable



- **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.

Pour toutes les constructions :

- Les toits cintrés sont proscrits.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit ③.
L'utilisation de tuiles solaires peut être autorisée.
- L'aspect et la couleur des couvertures devront s'harmoniser avec les couvertures voisines (tuiles plates rouge brun). On pourra se référer à la liste des matériaux de couverture de référence pour le Jura établi par les services de la DRAC Franche-Comté et l'UDAP (en annexe).
Seuls les toits à pans sont concernés.
- Concernant la couverture des vérandas, la couverture pourra être vitrée (en présentant des armatures très fines).

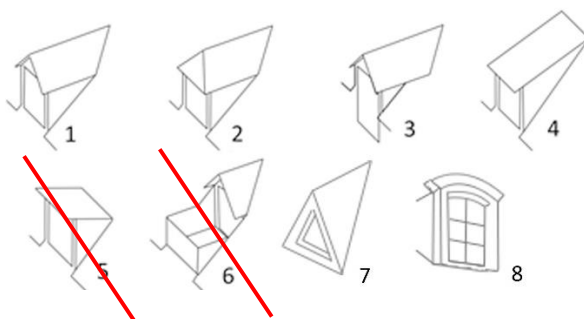
Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- **Les teintes de façade** rappelleront préférentiellement la couleur de la pierre beige, ocre jaune, pouvant aller plus exceptionnellement vers un très léger rosé.
- La teinte blanche est interdite sur les façades mais pas sur les éléments d'ornement et les menuiseries.
- L'aspect bardage bois est autorisé sous réserve qu'il soit posé verticalement et respecte les teintes du bâti traditionnel : pierre beige, ocre jaune.
- 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 (pompes à chaleur, climatisation, antennes,...), on cherchera à limiter leur impact visuel avec par exemple :

Légende

1. Lucarne jacobine
2. Lucarne capucine
3. Lucarne meunière
4. Lucarne rampante
5. Lucarne retroussée = chien-assis
6. Lucarne rentrante
7. L'outreau
8. Lucarne à linteau cintré

Illustration non opposable



- 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.

- Les extensions de type véranda ou les annexes de type pergola devront s'harmoniser avec la volumétrie générale du bâtiment pour conserver l'équilibre d'ensemble. Ces dernières doivent constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout. Concernant le coloris, elles devront former une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal (les teintes gris et beige sont recommandées).

Percements

Les percements en façade :

- **Les règles générales :**
 - Les teintes vives, criardes sont interdites pour les menuiseries et les huisseries,
 - Il faut respecter l'ordonnancement et la symétrie des ouvertures sur la façade.

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, outreau et la lucarne à linteau cintré **4**.
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.

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

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...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres en harmonie avec le bâti traditionnel. L'ensemble ne pourra dépasser 1,8 m.
- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) d'une hauteur maximale de 1,8 m.
- D'une haie composée d'arbustes indigènes en mélange (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmille, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,8 m.
- Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

D'autres principes pourront être admis pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (pour lesquelles une volonté de singularisation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

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 2 m.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres en harmonie avec le bâti traditionnel. 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'arbustes indigènes en mélange (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmill, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser majoritairement des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.
- En limite séparative, il est fortement recommandé la mise en place d'un ou de plusieurs passages pour la petite faune ponctuellement au ras du sol.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

D'autres principes pourront être admis pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (pour lesquelles une volonté de singularisation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

► 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.

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.

L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

► 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 la création de constructions nouvelles,
- ▣ De l'extension de constructions existantes,
- ▣ Du changement de destination de construction ou de locaux existants,
- ▣ De la réhabilitation, de l'aménagement, de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

Il sera exigé :

- ▣ Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour véhicules motorisés et 1 emplacement pour vélo par logement,
- ▣ Pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité.

- ▣ Les articles L. 151-35, L. 151-36 et R 151-46 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.

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, et de ramassage des ordures ménagères.

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.

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

► Article 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.

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.

► 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
	Caractère de la zone La zone UE accueille des équipements collectifs (groupe scolaire, EHPAD, maison de santé...). <u>Le secteur UEI</u> doit permettre d'accueillir une extension de la maison de santé, un possible accueil de jour et des logements adaptés destinés aux seniors. <u>Le secteur UEs</u> concerne le site du groupe scolaire Notre Dame de la Salette. <u>Le secteur UEm</u> concerne le site de l'EHPAD Sainte-Marthe.

--	--

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

► Article UE - 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			Les logements et les logements de fonction sont autorisés s'ils sont intégrés aux constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage de logements sont autorisées <u>uniquement dans le secteur UEL</u> .
	Hébergement			Le changement de destination des constructions existantes pour de l'hébergement est admis sous réserve d'être intégré aux constructions existantes. Dans le cas de constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU dédiées à de l'hébergement, les constructions ou extensions sont autorisées.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			Le changement de destination des constructions existantes pour de la restauration est admis <u>uniquement dans le secteur UEs</u> et sous réserve : - d'être intégré aux constructions existantes, - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat, - de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5. Tout est proscrit dans les autres secteurs.
	Commerce de gros	X		

Rappel :

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade 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.

		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
		Hébergement hôtelier et touristique			Le changement de destination des constructions existantes pour créer de l'hébergement hôtelier et touristique est admis <u>uniquement dans le secteur UEs</u> et sous réserve : - d'être intégré aux constructions existantes, - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat, - de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5. La construction d'une piscine pourra être autorisée; le liner pourra être de couleur grise ou beige pour donner l'aspect d'un plan d'eau naturel. <u>Tout est proscrit dans les autres secteurs.</u>
		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			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la voisinage de l'habitat.
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
		Salles d'art et de spectacles			Le changement de destination des constructions existantes pour créer des

				salles d'art et de spectacles est admis <u>uniquement dans le secteur UEs</u> et sous réserve : - d'être intégré aux constructions existantes, - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat, - de respecter les prescriptions architecturales prescrites dans l'article 5. Tout est proscrit dans les autres secteurs.
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			Le changement de destination des constructions existantes pour du bureau est admis <u>uniquement dans le secteur UEm</u> . Tout est proscrit dans les autres secteurs.
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les trames rouges, jaunes, bleues et vertes délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI de la Seille et de ses affluents. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

*Les **zones rouges** sont divisées en zones rouges de danger et en zones rouges de précaution (trames rouges et jaunes) : ces zones sont à préserver de toute urbanisation nouvelle soit pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, soit pour la préservation des champs d'expansion et d'écoulement des crues.*

*La **zone bleue** de précaution (trame bleue) : la plupart des constructions ou aménagements sont admis sous réserve du respect de prescriptions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées aux risques.*

*La **zone verte** de précaution (trame verte) : il s'agit de la zone la moins dangereuse potentiellement inondable*

lors des crues « supra-centennales ». Les constructions ou aménagements sont généralement admis selon des prescriptions moins restrictives qu'en zone bleue mais permettant d'en limiter au maximum la vulnérabilité en cas de phénomène exceptionnel.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche « Construire en terrain argileux, la réglementation et bonnes pratiques » en annexe du présent règlement.

Les risques géologiques
font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

Les murs et porches repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

- ❑ Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais devront respecter dans la marge de 0 à 3 m en cas de limite avec une zone UA, UP et UB les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

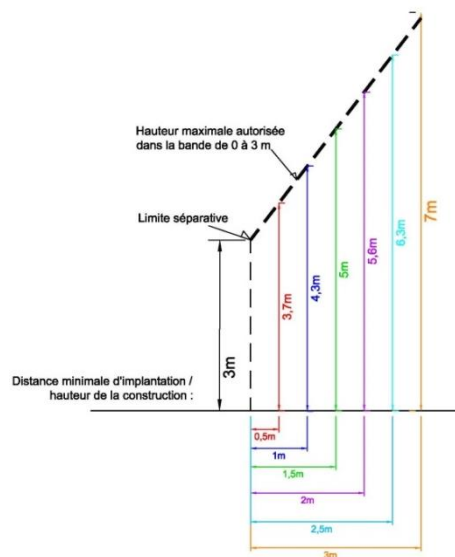
► Article UE - 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- ❑ **Dans le secteur UEI**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser R+3.
- ❑ Il n'est pas imposé de hauteur maximale pour les autres secteurs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. 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.

la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

► Article UE - 5 : Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

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

Les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent leur intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.

Dans le secteur UEI, les nouvelles constructions à usage d'habitation respecteront les règles édictées dans l'article UB-5.

Clôtures et haies

- ❑ Les clôtures respecteront les prescriptions édictées à l'article UB-5.

Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

► Article UE - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

A l'exception des terrasses extérieures, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

Les espaces nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités préférentiellement avec des systèmes et matériaux drainant. L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris ...

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus. L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont

interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

► Article UE - 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.
- ❑ Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.
- ❑ 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...).
- ❑ Les articles L. 151-35, L. 151-36 et R 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

--	--

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UE - 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.

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, et de ramassage des ordures ménagères.

► Article UE - 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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

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

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

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone La zone UY a pour vocation l'accueil d'activités économiques et notamment celles qui sont peu ou non compatibles avec la proximité de l'habitat. <u>Le secteur UYa</u> accueille la Fruitière vinicole de Voiteur. <u>Le secteur UYb</u> correspond à la petite zone d'activités artisanales et commerciales en entrée sud du village. <u>Le secteur UYc</u> accueille le site de l'entreprise V33 implanté également sur la commune de Domblans. <u>Le secteur UYd</u> correspond à une partie de la zone d'activités économiques intercommunale « Des près Mourain » Domblans-Voiteur.

--	--

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			Les locaux à usage d'habitation sont <u>uniquement autorisés dans le secteur UYd</u> s'ils sont strictement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité (présence permanente/astreinte) et à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments abritant les activités. <u>Tout est proscrit dans les autres secteurs.</u>
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			<u>Dans le secteur UYb</u> , les changements de destination, les extensions ainsi que les constructions nouvelles sont autorisés dans la limite strictement inférieure à 2700 m ² de surface de plancher et supérieure à 400 m ² de surface de plancher. <u>Tout est proscrit dans les autres secteurs.</u>
	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	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		

Rappel:

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis 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.

publics	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			Les constructions à usage industriel sont interdites <u>dans le secteur UYb</u> . Elles sont autorisées dans les autres secteurs.
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les trames rouges, jaunes, bleues et vertes délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI de la Seille et de ses affluents. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

Les **zones rouges** sont divisées en zones rouges de danger et en zones rouges de précaution (trames rouges et jaunes) : ces zones sont à préserver de toute urbanisation nouvelle soit pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, soit pour la préservation des champs d'expansion et d'écoulement des crues.

La **zone bleue** de précaution (trame bleue) : la plupart des constructions ou aménagements sont admis sous réserve du respect de prescriptions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées aux risques.

La **zone verte** de précaution (trame verte) : il s'agit de la zone la moins dangereuse potentiellement inondable lors des crues « supra-centennales ». Les constructions ou aménagements sont généralement admis selon des prescriptions moins restrictives qu'en zone bleue mais permettant d'en limiter au maximum la vulnérabilité en cas de phénomène exceptionnel.

Les boisements de ripisylves, les haies et les bosquets sont repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ils devront être préservés. Le dessouchage et la coupe rase y sont interdits,

toutefois la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (si une strate arborée est présente à l'origine, l'abattage d'arbre est autorisé sous réserve que cette strate ne soit pas complètement supprimée).

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche « Construire en terrain argileux, la réglementation et bonnes pratiques » en annexe du présent règlement.

Les risques géologiques font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

--	--

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’emprise de la **RD 70**,
 - 4 m par rapport aux autres voies et emprises publiques pour les secteurs UYa et UYb,
 - 6 m par rapport aux autres voies et emprises publiques pour le secteur UYd.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l’environnement naturel (prise en compte de l’impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s’affranchir des dispositions prévues.

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

- ❑ Les constructions devront s’implanter avec un recul minimal de 4 m vis-à-vis des limites séparatives ou pourront s’implanter sur limite s’il s’agit de constructions jumelées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l’environnement naturel (prise en compte de l’impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s’affranchir des dispositions prévues.

► Article UY - 4 : Hauteur maximale des constructions

- ❑ **Dans le secteur UYb**, la hauteur maximale des constructions et des extensions ne pourra pas dépasser 7 m.
- ❑ **Dans le secteur UYa**, la hauteur maximale des constructions et des extensions ne pourra dépasser celles des constructions préexistantes à l’approbation du PLU ;
- ❑ **Dans les autres secteurs**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 12 m.

Rappel : La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. 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. »

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe édicté dans la marge de 0 à 3 m vis à vis des limites séparatives pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

► Article UY - 5 : Aspect extérieur

Toitures

- ❑ Dans tous les secteurs, les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- ❑ **Dans les secteurs UYa et UYb :**
 - les toitures présenteront deux pans joints au faîtage,
 - L'aspect et la couleur des couvertures présenteront soit l'aspect de tuiles plates selon les modèles portés sur la liste des matériaux référencés dans le Jura – en annexe (ton rouge brun vieilli ou nuancé) soit l'aspect de tôle laquée dans le ton « lauze ».

Façades

- ❑ Les façades présenteront des couleurs ton ocre beige ou gris. La couleur blanche est interdite.
- ❑ Le bardage en bois est autorisé s'il est posé verticalement à joints croisés et traités dans les tons gris naturel.
- ❑ Les parties en maçonnerie devront recevoir des enduits extérieurs avec un aspect de chaux grattée, ton ocre beige foncé ou gris.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'autres principes pourront être admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

Clôtures

- ❑ Les clôtures pourront être constituées soit de haies vives soit de grillage métallique de couleur grise ou galvanisée naturelle (pas verte).
- ❑ La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 m.

► 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 indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

Pour les secteurs UYa et UYb, un masque végétal doit être créé sur les emplacements repérés sur le plan de zonage.

Pour le secteur UYd, des haies arbustives seront plantées en bordure du chemin qui longe la voie ferrée.

► Article UY - 7 : Stationnement

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.
- ❑ 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.
- ❑ 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.

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, et de ramassage des ordures ménagères.

► 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 raccordé au réseau public d'assainissement.

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. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

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

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

TITRE 3 | ZONES AU

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'échéance du PLU selon les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation et par le présent règlement. La vocation principale de la zone est l'habitat. Un secteur existe : ▫ Le secteur 1AU1 « Aux Masses ».

--	--	--

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	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			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la voisinage de l'habitat.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de	X		

Rappel:

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

	spectacles			
	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		

Modalités d'urbanisation :

Pour le secteur 1AU1 « Aux Masses » :

- L'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra se faire en plusieurs tranches (A, B, C et D). Aucun ordre n'est établi entre les tranches.
- *Densité minimum* : 13,1 log / ha (soit 43 logement au minimum sur la zone). La densité s'entend espaces et équipements publics compris. La densité s'entend par tranche avec une marge d'appréciation en fonction de contraintes techniques dûment justifiées.
- 6 logements aidés a minima devront être produits sur la zone.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche « Construire en terrain argileux, la réglementation et bonnes pratiques » en annexe du présent règlement.

Les risques géologiques font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

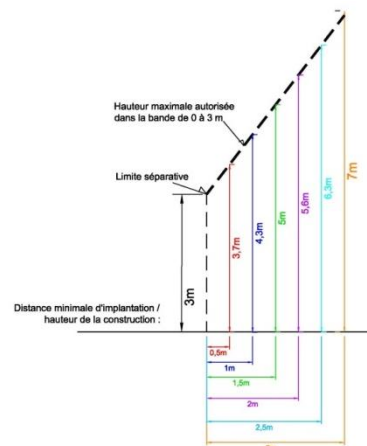
► Article 1AU - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ❑ Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques,
- ❑ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.
- ❑ Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

► 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 présenté à l'article 1AU-4.
- ❑ Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront en respectant la hauteur maximale fixée en 1AU-4.
- ❑ Pour les règles ci-dessus, les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.
- ❑ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.
- ❑ Des dérogations sont prévues aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

abarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



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

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

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

► Article 1AU - 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

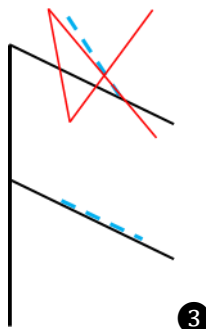
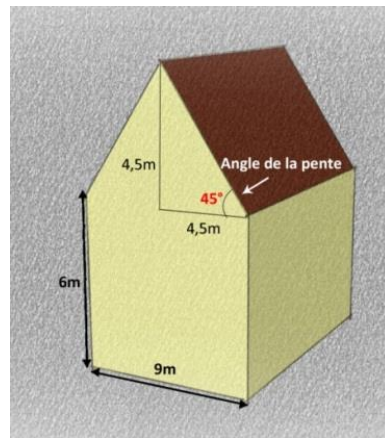
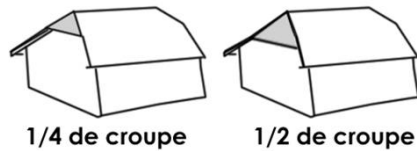
- ❑ Dans la zone 1AU1 « Aux Masses », les constructions qui s'implanteront en contact avec la voie ferrée ne pourront pas dépasser R+C (**secteur repéré sur le schéma de l'OAP correspondante**). Sur le reste de la zone, les constructions présenteront un nombre de niveaux ne pouvant pas dépasser R+1+C.
- ❑ Dans la marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tous points de la construction par rapport au terrain naturel s'inscrira dans **le gabarit ci-contre**. Les éléments ajourés tels que les garde-corps ne sont pas comptabilisés dans le gabarit de hauteur.
- ❑ Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à la règle édictée ci-dessus, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées. La hauteur maximale autorisée sera R+1+C ou R+C selon le schéma défini dans l'OAP.
- ❑ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

► 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.

Illustrations non opposables



Toitures

Pour les constructions principales :

- ❑ Les toitures présenteront **deux pans joints au faîtage** - les pans coupés - $\frac{1}{4}$ ou $\frac{1}{2}$ croupe **1** - sont autorisés.
- ❑ **L'orientation du faîtage** doit être parallèle à la route.
Les extensions (dont les vérandas) et les annexes accolées dont la hauteur est inférieure à celle de la construction principale pourront déroger.
- ❑ **La pente 2 des toitures sera comprise entre 70% et 100% (35° à 45°)** pour s'harmoniser avec la pente des toitures des constructions avoisinantes.
La pente des demi ou quart de croupes pourra être supérieure à la pente des longs pans.
- ❑ **Les toits terrasses** sont uniquement autorisés :
 - s'ils viennent en complément de toit à pan,
 - **et** s'ils sont accessibles depuis les parties habitables.Leur superficie est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
Ils seront soit végétalisés soit recouvert de matériaux d'aspect zinc ou cuivre.

Pour les annexes et les extensions :

- ❑ Les toitures présenteront **deux pans joints au faîtage**, la **pente** sera comprise 70% et 100% (35° à 45°) si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est supérieure à 10 m².
- ❑ Pour les extensions et les annexes accolées dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m², aucune pente de toiture n'est exigée.
- ❑ **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.

Pour toutes les constructions :

- ❑ Les toits cintrés sont proscrits.
- ❑ Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit **3**.
L'utilisation de tuiles solaires peut être autorisée.

- L'aspect et la couleur des couvertures devront s'harmoniser avec les couvertures voisines (tuiles plates rouge brun). On pourra se référer à la liste des matériaux de couverture de référence pour le Jura établi par les services de la DRAC Franche-Comté et l'UDAP (en annexe).
Seuls les toits à pans sont concernés.

- Concernant la couverture des vérandas ou des pergolas, elle pourra être vitrée (en présentant des armatures très fines).

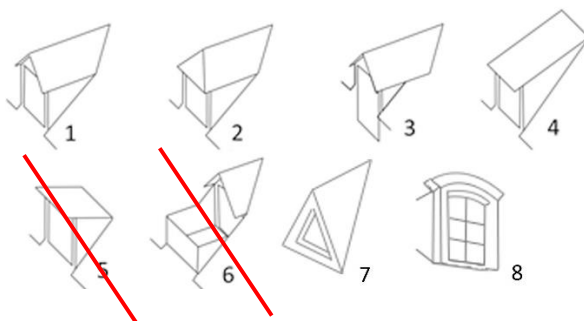
Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- **Les teintes de façade** rappelleront préférentiellement la couleur de la pierre beige, ocre jaune, pouvant aller plus exceptionnellement vers un très léger rosé.
- La teinte blanche est interdite sur les façades mais pas sur les éléments d'ornement et les menuiseries.
- L'aspect bardage bois est autorisé sous réserve qu'il soit posé verticalement et respecte les teintes du bâti traditionnel : pierre beige, ocre jaune.
- 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 (pompes à chaleur, climatisation, antennes,...), 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.
- Les extensions de type véranda ou les annexes de type pergola devront s'harmoniser avec la volumétrie générale du bâtiment pour conserver l'équilibre d'ensemble. Elles devront constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.
Concernant le coloris, elles devront former une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal (les teintes gris et beige sont recommandées).

Légende

1. Lucarne jacobine
2. Lucarne capucine
3. Lucarne meunière
4. Lucarne rampante
5. Lucarne retroussée = chien-assis
6. Lucarne rentrante
7. L'outreau
8. Lucarne à linteau cintré

Illustration non opposable



4

Percements

Les percements en façade :

□ Les règles générales :

- Les teintes vives, criardes sont interdites pour les menuiseries et les huisseries,
- Il faut respecter l'ordonnancement et la symétrie des ouvertures sur la façade.

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, outreau et la lucarne à linteau cintré 4.

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

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...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres en harmonie avec le bâti traditionnel. L'ensemble ne pourra dépasser 1,8 m.
- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) d'une hauteur maximale de 1,8 m.
- D'une haie composée d'arbustes indigènes en mélange (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmill, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,8 m.

- Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

D'autres principes pour les clôtures pourront être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de singularisation peut être portée) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

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 2 m.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ...) ou d'un dispositif brise-vue dans des tons sombres en harmonie avec le bâti traditionnel. 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'arbustes indigènes en mélange (charme, noisetier, prunellier, genévrier, viorne, églantine, aubépine, charmillle, buis, houx...). Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des arbustes indigènes en mélange. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.
- En limite séparative, il est fortement recommandé la mise en place d'un ou de plusieurs passages pour la petite faune ponctuellement au ras du sol.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

D'autres principes pour les clôtures pourront être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour lesquelles une volonté de singularisation peut être portée)

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.

et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

► 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 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 indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

Les constructions et opérations d'aménagement dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être compatibles avec les aménagements paysagers et environnementaux à protéger ou à créer.

► Article 1AU - 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 la création de constructions nouvelles,
- ❑ De l'extension de constructions existantes,
- ❑ Du changement de destination de construction ou de locaux existant,
- ❑ De la réhabilitation, de l'aménagement, de volumes existants avec création d'un nombre de

logements supérieur au nombre de logements existant avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

Il sera exigé :

- ▣ Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour véhicules motorisés et 1 emplacement pour vélo par logement,
- ▣ Pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité.

- ▣ Les articles L. 151-35, L. 151-36 et R 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

Pour la zone 1AU1 « Aux Masses », il est exigé 0.5 place de stationnement par logement dans les espaces collectifs. Ces espaces de stationnement devront être répartis de manière régulière et équilibrée sur l'ensemble de la zone.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article 1AU - 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.

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, et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

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

Dans les secteurs 1AU1 «Aux Masses» couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, des principes spécifiques de création de voiries/liaisons douces et de conditions d'accès sont établis (se référer aux OAP correspondantes).

► **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.

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.

Déchets ménagers

En l'absence de système de gestion collective des déchets (du type conteneurs semi-enterrés), chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics et selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité).

► **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)

TITRE 4 | ZONES A ET N

CHAPITRE 1 : ZONE A

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone La zone A est une zone réservée à l'activité agricole. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. <u>Le secteur Ap</u> correspond à des zones agricoles présentant un intérêt paysager et dans lesquelles aucune construction ne sera autorisée.

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Dans les zones A : - Les constructions et installations à vocation agricole destinées à l'hébergement des animaux sont autorisées sous réserve qu'elles s'implantent à une distance minimale de 50 m dans le cadre de l'application du Régime Sanitaire Départemental (RDS) ou à une distance minimale de 100 m pour une Installation Classée pour l'Environnement (ICPE). Des dérogations seront possibles en application des règlements sanitaires RSD ou ICPE. - La construction et l'extension de bâtiments et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées <u>si et seulement si</u> leurs dimensions (emprise au sol) et leurs fonctionnalités sont cohérentes, proportionnées et nécessaires à l'activité agricole et justifiées lors de la demande. Les services de la Chambre d'agriculture pourront être sollicités selon les enjeux. - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une

Rappel :

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (cela ne concerne pas les clôtures agricoles).

Le ravalement de façade est 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.

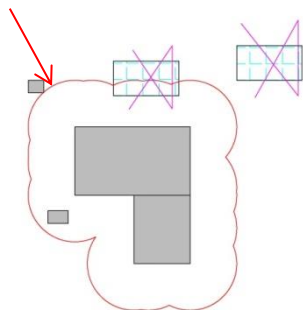
					activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▣ Les dispositifs de production d'énergie <u>nécessaires à l'activité agricole</u> sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux terres de bonne qualité, à la capacité de production de l'exploitation agricole, de s'implanter à proximité du ou des autres bâtiments de l'exploitation et de respecter les normes et les réglementations afférentes aux installations mises en œuvre (éolien en autoproduction, bois: déchiquetage, séchage, plateformes de compostage, unité de méthanisation...). ▣ L'activité de restauration de type ferme-auberge ou l'accueil pédagogique est autorisée sous réserve qu'elle soit intégrée dans les bâtiments existants ou qu'elle se fasse dans le cadre d'une extension des bâtiments existants. ▣ 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, - et d'être facilement réversibles (ne pas laisser de trace en cas de disparition), - et d'être implantées à une distance minimale de 50 m vis-à-vis des limites de zones U et AU, - et qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol.
--	--	--	--	--	--

					Dans le secteur Ap : Aucune construction n'est autorisée.
		Exploitation forestière	X		
	Habitation	Logement			Dans les zones A : ▣ Les constructions à usage d'habitation ne sont uniquement autorisées : - que si la présence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité (dossier de dérogation nécessaire pour le justifier), - et dans la limite d'une construction d'habitation par site principal d'exploitation agricole, - et que cette habitation s'implante dans un rayon de 50 m de l'exploitation, - et de la capacité des équipements publics (ou de la possibilité de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur), - et du respect des prescriptions de l'article 5. ▣ Pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées la réfection, l'adaptation et l'extension limitée (inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation de la révision générale du PLU) sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou de l'activité agricole. ▣ Sont autorisées l'extension, la construction d'annexes accolées ou non accolées aux constructions à usage

Illustration non opposable

①

Périmètre de 20 m
autour de l'habitation



				d'habitation sous réserve qu'elles s'implantent : - dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ne doit dépasser de ce périmètre) ①, - et dans la limite de trois annexes, l'emprise au sol cumulée des trois annexes ne doit pas dépasser 80 m ² , - et du respect des prescriptions de l'article A- 5.
	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			Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, c'est-à-dire au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du PLU ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer. Ils ne doivent également pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements	X		

	d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	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		

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

Les constructions présentant un intérêt patrimonial et architectural sont repérées au titre de l'article L. 151-19. Elles font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.

Les chemins et sentiers repérés au titre du L. 151-38 seront préservés et maintenus.

Les espaces de zones humides et de mares repérés sur le plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou détectés à l'issue d'études spécifiques doivent être préservés. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et après application du principe « éviter, réduire, compenser ». Toute destruction de zone humide devra faire l'objet d'une compensation conformément aux orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. La disposition 6B-6 exige que le projet prévoit, dans le même bassin versant hydraulique, soit la restauration et/ou remise en état d'une surface de zone humide existante, soit la création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, et ce à une hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface détruite.

Les milieux humides repérés au titre du L.151-23 du CU ne doivent pas être dégradés. Sont admis, sous réserve de ne pas dégrader les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces

espaces et à leur mise en valeur. Par ailleurs, la traversée de ces espaces par des voies/chemins ou pour l'enfouissement des réseaux est autorisée si l'ouvrage (canalisation, ligne électrique, ...) et le mode opératoire de sa réalisation (enfouissement...) sont compatibles avec l'objectif de non dégradation. En cas de projet d'aménagement au sein d'un milieu humide, une justification devra être apportée quant à l'impossibilité d'être implanté en dehors de ce dernier et un diagnostic zones humides devra être réalisé au sens défini par la réglementation, suivant les critères définis par l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié le 01/10/2009. Cette étude devra permettre de définir précisément les limites de la zone humide potentiellement présente. En cas d'absence de zone humide et d'absence démontrée d'incidence négative sur le milieu humide (modification de l'alimentation en eau, enclavement, etc.), l'aménagement pourra être autorisé.

Les trames rouges, jaunes, bleues et vertes délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI de la Seille et de ses affluents. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

Les zones rouges sont divisées en zones rouges de danger et en zones rouges de précaution (trames rouges et jaunes) : ces zones sont à préserver de toute urbanisation nouvelle soit pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, soit pour la préservation des champs d'expansion et d'écoulement des crues.

La zone bleue de précaution (trame bleue) : la plupart des constructions ou aménagements sont admis sous réserve du respect de prescriptions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées aux risques.

La zone verte de précaution (trame verte) : il s'agit de la zone la moins dangereuse potentiellement inondable lors des crues « supra-centennales ». Les constructions ou aménagements sont généralement admis selon des prescriptions moins restrictives qu'en zone bleue mais permettant d'en limiter au maximum la vulnérabilité en cas de phénomène exceptionnel.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche « Construire en terrain argileux, la réglementation et bonnes pratiques » en annexe du présent règlement.

Les risques géologiques font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

Les indices karstiques actifs repérés sur les plans de zonage sont à préserver. Toute destruction ou dégradation est interdite.

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

Principes :

- Les constructions et installations s'implanteront avec un recul minimal de :
 - 20 m par rapport aux routes départementales,
 - 10 m par rapport aux autres voies.
- En cas de limite séparative constituant une limite avec une zone U ou AU, les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m.
- Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et ne respectant pas les distances de recul exigées ci-dessus, les extensions et les annexes accolées à la construction principale pourront déroger à la règle et s'implanter en continuité du bâti existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues).

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

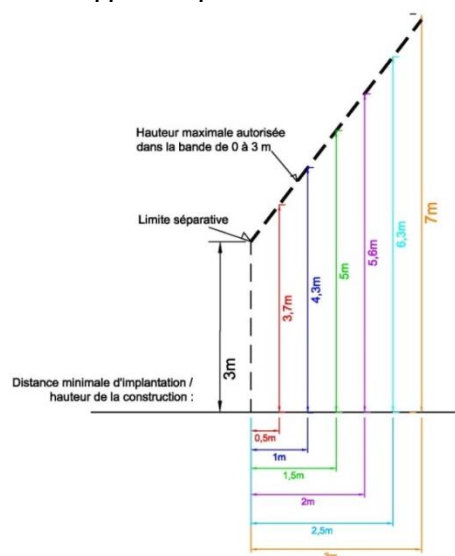
Pour les constructions / installations agricoles et les abris pour animaux en pâture

- Les constructions et installations s'implanteront soit sur limite soit avec un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.
- En cas de limite séparative constituant une limite avec une zone U ou AU, les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

- 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 à l'article A-4.
- Au-delà de 3 m, les constructions s'implanteront en respectant la hauteur maximale fixée en A-4.

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et ne respectant pas les distances de recul exigées ci-dessus, les extensions et les annexes accolées à la construction principale pourront déroger à la règle et s'implanter en continuité du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues).

► Article A - 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

Dans la zone A :

Pour les constructions et installations agricoles

- ❑ La hauteur des constructions est limitée à 12 m.
- ❑ Des hauteurs supérieures pourront être admises pour des extensions sur des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, pour des installations techniques liées à une exploitation (réservoirs, silos,...) ou pour la construction et les installations nécessaires à la mise en œuvre et l'exploitation de ressources locales d'énergies renouvelables (éoliens ...) autorisées à l'article 1.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

- ❑ 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, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C.
- ❑ Les annexes non accolées sont limitées à 5 m au faîtage.

Pour les abris pour animaux en pâture

- ❑ La hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage si la construction présente deux pans et 3,5 m au faîtage si la construction présente un seul pan de toiture.

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. »

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une hauteur supérieure pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues).

► Article A – 5 : Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

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

Pour les bâtiments agricoles

On veillera à :

- ❑ Intégrer le bâtiment dans la topographie du site pour limiter l'impact visuel (terrassement minimum, végétalisation des abords, ...),
- ❑ Eviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses,
- ❑ Envisager la toiture comme une « 5^{ème} façade » du bâtiment, visible depuis les hauteurs : matériaux, teintes, ... pour que le bâtiment s'intègre harmonieusement dans le paysage,
- ❑ Les teintes doivent être neutres, privilégier l'aspect bois naturel ou bois vieilli.
- ❑ Le blanc est interdit quel qu'en soit le support (dans le cas du respect de certaines réglementations, la couleur blanche pourra être autorisée des éléments comme les portes et les fenêtres).

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

Il sera fait application de l'article UB-5.

Pour les clôtures, il sera fait application de l'article UB-5.

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.

Ils pourront présenter un ou deux pans en toiture selon leur hauteur maximale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur à condition que leur destination suppose ces principes pour

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.

répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues).

► 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 (engins et outillage) devront 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.

Pour les constructions à usage d'habitation

- ❑ 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.

► Article A – 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.

Pour les constructions d'habitation

Il sera fait application de l'article UB-7.

- ▣ Les articles L. 151-35, L. 151-36 et R 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

--	--	--

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 et de ramassage des ordures ménagères.

► Article A -9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si la construction ou l'installation considérée est dans le schéma de distribution d'eau potable.

Le raccord des bâtiments agricoles au réseau d'eau potable n'est pas obligatoire : 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.

Si la construction ou l'installation n'est pas dans le schéma de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau d'eau public sera aux frais exclusifs du demandeur.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'absence du réseau d'assainissement collectif.

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. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Illustrations / Rappels	Règlement
	Caractère de la zone La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les secteurs NP constituent les parcs d'agrément des propriétés bâties à fort enjeu patrimonial (châteaux, maisons bourgeoises, demeures) classées en zone UP. Le secteur Nv correspond à une exploitation viticole.

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

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

Rappel :

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le ravalement de façade est soumis à déclaration préalable.

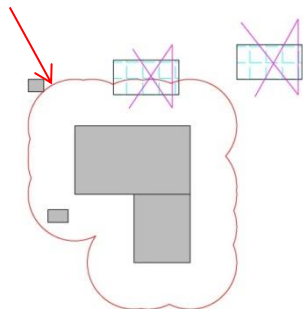
Rappel : toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

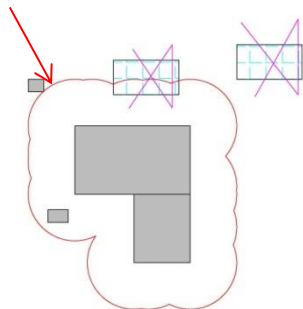
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Pour le secteur Nv : - Les constructions et installations liées à l'activité viticole sont autorisées. L'emprise au sol totale des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie du secteur. Dans la zone N : - 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, - et d'être facilement réversibles (ne pas laisser de trace en cas de disparition), - et d'être implantées à une distance minimale de 50 m vis-à-vis des limites de zones U et AU, - et qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol. Pour les secteurs NP : aucune construction n'est autorisée
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			Pour les constructions à usage d'habitation présentes en zone Net Nv : La réfection, l'adaptation et l'extension limitée (inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation de la révision générale du PLU) des constructions à usage d'habitation sont autorisées sous

1

Illustration non opposable

Périmètre de 20 m
autour de l'habitation



1 Illustration non opposable Périmètre de 20 m autour de l'habitation 				réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou de l'activité agricole. ▣ L'extension, les annexes accolées ou non accolées aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles s'implantent : - dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ne doit dépasser de ce périmètre) ①, - et dans la limite de trois annexes, l'emprise au sol cumulée des trois annexes ne doit pas dépasser 80 m², - et du respect des prescriptions de l'article N - 5. Dans les secteurs NP, sont uniquement autorisées les annexes permettant le stockage de matériel pour l'entretien des parcs (outillage...) sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
	Hébergement	X		
	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	X		
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations	X		

services publics	publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, c'est-à-dire au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du PLU ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer. Ils ne doivent également pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	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		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

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

Les murs et porches repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

Les chemins et sentiers repérés au titre du L151-38 seront préservés et maintenus.

Les espaces de zones humides et de mares repérés sur le plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de

l'urbanisme ou détectés à l'issue d'études spécifiques doivent être préservés. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et après application du principe « éviter, réduire, compenser ». Toute destruction de zone humide devra faire l'objet d'une compensation conformément aux orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. La disposition 6B-6 exige que le projet prévoit, dans le même bassin versant hydraulique, soit la restauration et/ou remise en état d'une surface de zone humide existante, soit la création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, et ce à une hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface détruite.

Les milieux humides repérés au titre du L.151-23 du CU ne doivent pas être dégradés. Sont admis, sous réserve de ne pas dégrader les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Par ailleurs, la traversée de ces espaces par des voies/chemins ou pour l'enfouissement des réseaux est autorisée si l'ouvrage (canalisation, ligne électrique, ...) et le mode opératoire de sa réalisation (enfouissement...) sont compatibles avec l'objectif de non dégradation.

En cas de projet d'aménagement au sein d'un milieu humide, une justification devra être apportée quant à l'impossibilité d'être implanté en dehors de ce dernier et un diagnostic zones humides devra être réalisé au sens défini par la réglementation, suivant les critères définis par l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié le 01/10/2009. Cette étude devra permettre de définir précisément les limites de la zone humide potentiellement présente. En cas d'absence de zone humide et d'absence démontrée d'incidence négative sur le milieu humide (modification de l'alimentation en eau, enclavement, etc.), l'aménagement pourra être autorisé.

Les trames rouges, jaunes, bleues et vertes délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI de la Seille et de ses affluents. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

Les zones rouges sont divisées en zones rouges de danger et en zones rouges de précaution (trames rouges et jaunes) : ces zones sont à préserver de toute urbanisation nouvelle soit pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, soit pour la préservation des champs d'expansion et d'écoulement des crues.

La zone bleue de précaution (trame bleue) : la plupart des constructions ou aménagements sont admis sous réserve du respect de prescriptions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées aux risques.

La zone verte de précaution (trame verte) : il s'agit de la zone la moins dangereuse potentiellement inondable lors des crues « supra-centennales ». Les constructions ou aménagements sont généralement admis selon des prescriptions moins restrictives qu'en zone bleue mais permettant d'en limiter au maximum la vulnérabilité en cas de phénomène exceptionnel.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche

« Construire en terrain argileux, la réglementation et bonnes pratiques » en annexe du présent règlement.

Les risques géologiques font l'objet d'un plan en annexe du PLU.

Les indices karstiques actifs repérés sur les plans de zonage sont à préserver. Toute destruction ou dégradation est interdite.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Principes :

- ❑ Les constructions et installations s'implanteront avec un recul minimal de :
 - 20 m par rapport aux routes départementales,
 - 10 m par rapport aux autres voies.
- ❑ En cas de limite séparative constituant une limite avec une zone U ou AU, les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m.
- ❑ Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et ne respectant pas les distances de recul exigées ci-dessus, les extensions et les annexes accolées à la construction principale pourront déroger à la règle et s'implanter en continuité du bâti existant.
- ❑ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues).

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

Pour les abris pour animaux en pâture en zone N

- ❑ En cas de limite séparative constituant une limite avec une zone U ou AU, les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m.

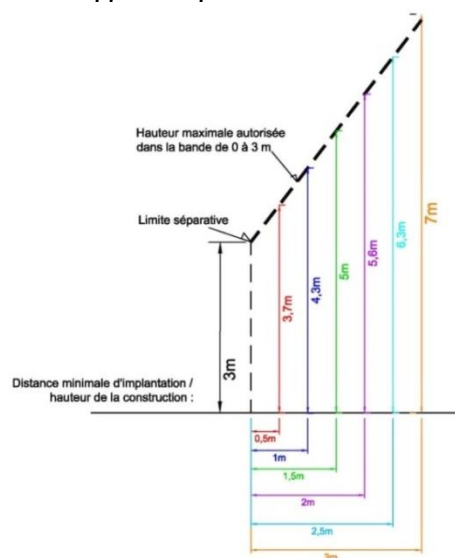
Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes en zone N, dans les secteurs NP et Nv

- ❑ 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 à l'article N-4.

Pour les autres constructions l'implantation est libre.

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et ne respectant pas les distances de recul exigées ci-dessus, les extensions et les annexes accolées à la construction principale pourront déroger à la règle et s'implanter en continuité du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues).

► Article N – 4 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes en zone N et le secteur Nv

- 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, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C.
- Les annexes non accolées ne pourront pas dépasser 5 m au faîtage.

Dans les secteurs NP

- 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, la hauteur des constructions est limitée à 5 m si la construction présente deux pans en toiture et 3,5 m si la construction ne présente qu'un pan de toiture.

Pour les abris pour animaux en pâture en zone N

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m si la construction présente deux pans en toiture et 3,5 m si la construction ne présente qu'un pan de toiture.

Dans le secteur Nv

- La hauteur des constructions viticoles est limitée à 8 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une hauteur supérieure

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

pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues).

► Article N – 5 : Aspect extérieur

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

Il sera fait application de l'article UB-5.

Pour les clôtures il sera fait application de l'article UB-5.

Les murs et porches repérés au titre du L 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre réalisé avec soin.

Pour les abris pour animaux en pâture et les annexes autorisées dans les secteurs NP

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.

Ils pourront présenter un ou deux pans en toiture selon leur hauteur maximale.

Pour le secteur Nv

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (entrée de village). Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur à condition que leur destination suppose ces principes pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

► Article N – 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 ou nécessaire à l'activité viticole dans le cas du secteur Nv, pour lesquels la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

► Article N – 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.
- ▣ Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

Exceptions :

Les articles L. 151-35, L. 151-36, R 151-46 et R 111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article N - 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 et de ramassage des ordures ménagères.

► Article N -9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si la construction ou l'installation considérée est dans le schéma de distribution d'eau potable. Si la construction ou l'installation n'est pas dans le schéma de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau d'eau public sera aux frais exclusifs du demandeur.

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 en cas d'absence du réseau d'assainissement collectif.

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. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Éléments protégés au titre du L151-19 du CU

ANNEXES

LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE REPÉRÉS AU TITRE DU L151-19 DU CU

1



Appellation	Cabane de vigne
Référence cadastrale	ZL n°127
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

2



Appellation	Cabane de vigne
Référence cadastrale	ZL n°129
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

3



Appellation	Fontaine
Référence cadastrale	ZL n°110
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

4



Appellation	Château d'eau
Référence cadastrale	Emprise publique
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

5



Appellation	Fontaine datée de 1827
Référence cadastrale	AH n°378
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

6



Appellation	Borne datée de 1731
Référence cadastrale	AH n°330
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

7



Appellation	Fontaine
Référence cadastrale	AH n°360
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

8



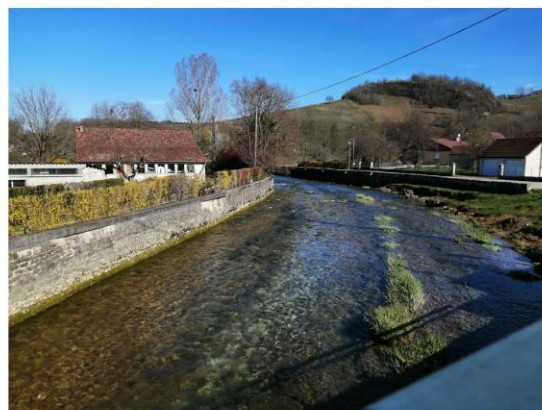
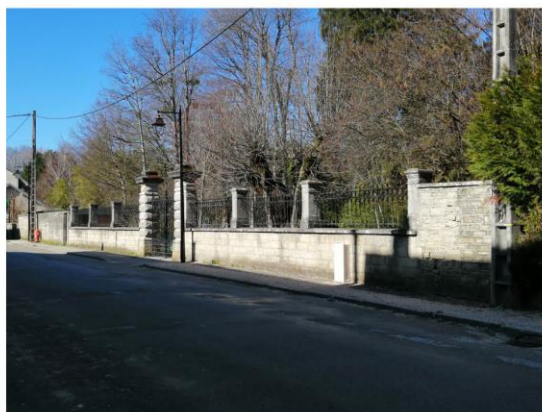
Appellation	Façade cure communale
Référence cadastrale	AH n°82
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir. La niche sculptée avec la statuette doivent être conservées.

9



Appellation	Façade ancienne maison religieuse
Référence cadastrale	AH n°109
Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'élément repéré	Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir. La niche sculptée avec la statuette doivent être conservées.

EXEMPLES DE MURS REPÉRÉS AU TITRE DU L151-19 DU CU



ANNEXES

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1. Destination « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

2. Destination « habitat »

La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meubles de tourisme.

La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. Destination de « commerce et activité de service »

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

4. Destination de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la sante publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5. Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

LEXIQUE

1. Acrotère

Éléments d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes-corps, pleins ou à claire-voie.

2. Alignement

L'alignement est une notion issue du code de la voirie routière. Il correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Notion à utiliser uniquement par rapport aux voies.

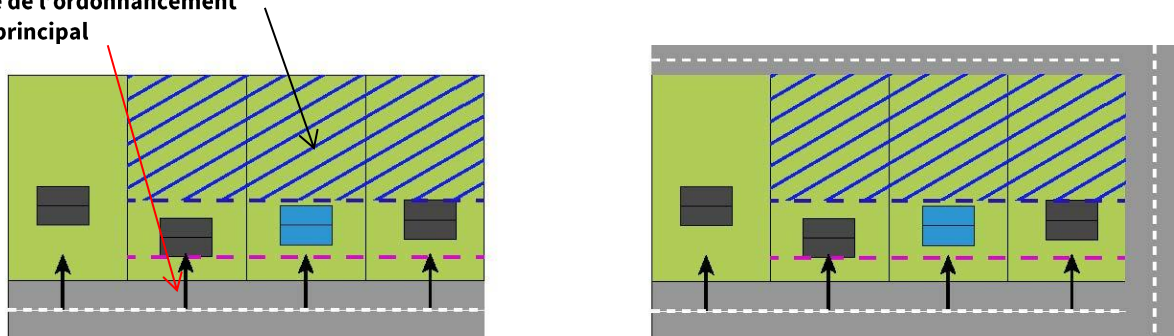
3. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

4. Arrière de l'ordonnement

La voirie permettant les accès principaux aux constructions principales constituera la façade avant de l'ordonnement. L'arrière de l'ordonnement sera par définition l'espace opposé. Cette définition s'applique même si le tènement concerné est bordé de voiries.

Arrière de l'ordonnement
Accès principal



5. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

6. Bâtiment agricole

Une construction à usage exclusivement agricole, utile pour le stockage, la transformation ou la distribution de produits agricoles. Elle est couverte et peut ne pas être close.

7. Combles

Les combles désignent le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. La hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,8 m. Au-delà, il s'agit d'un étage supplémentaire.

Les combles aménagés sont limités à un niveau.

8. Construction

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

9. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

10. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

11. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

12. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

13. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

14. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

15. Lambrequin

Pièce ou bandeau d'ornement en bois ou en métal, parfois ajouré, disposé devant la partie supérieure de la fenêtre pour notamment permettre l'occultation d'éléments techniques.

16. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Les limites avec les chemins piétons, cyclistes – les voies douces – seront considérées comme des limites séparatives.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

17. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

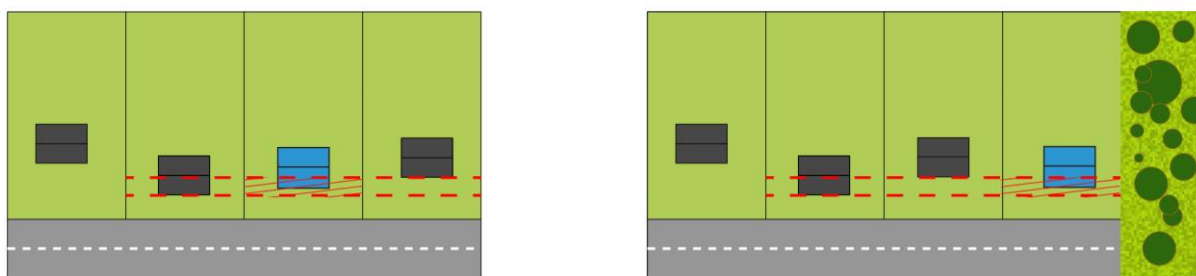
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

18. Ordonnancement

L'ordonnancement existant est défini par l'implantation des deux constructions principales contiguës ou dans le cas d'un terrain en extrémité, suivant l'implantation des deux constructions principales situées en aval.

La nouvelle construction devra s'implanter avec un recul compris entre le recul minimal de la construction contiguë la plus proche de l'alignement et le recul maximal de la construction contiguë la plus éloignée de l'alignement.

Pour des motifs de sécurité ou de qualité architecturale, une marge de plus ou moins 1 m sera acceptée.



19. Surface de plancher

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction qui correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

20. Voies ou emprises publiques

Par voie il est visé les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Il s'agit de l'espace qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Exemples: jardins et parcs publics, places publics, parkings publiques non souterrain, ...

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

★ Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'article L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

48 % du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

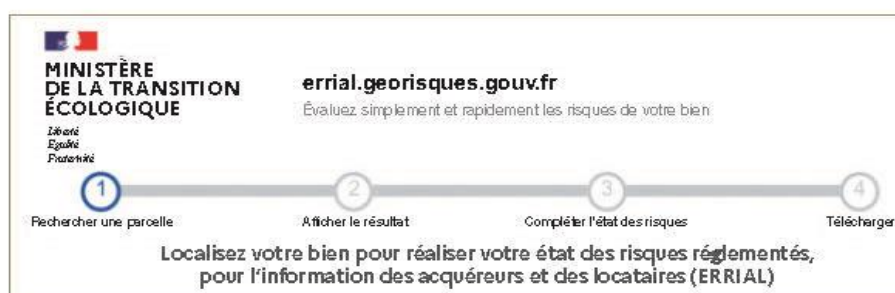
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GEORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>. Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

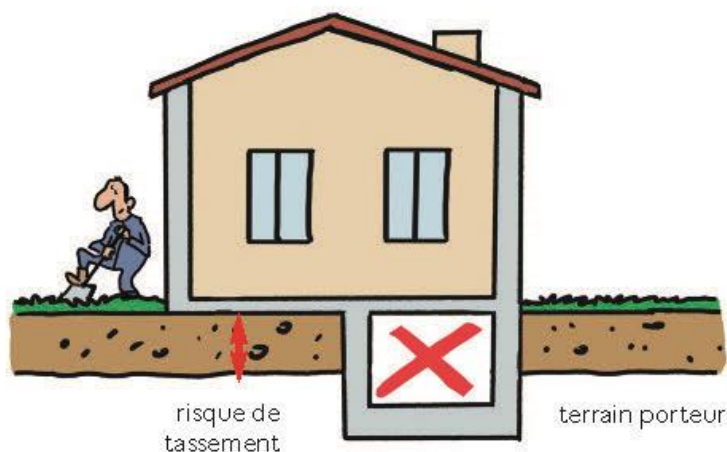
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

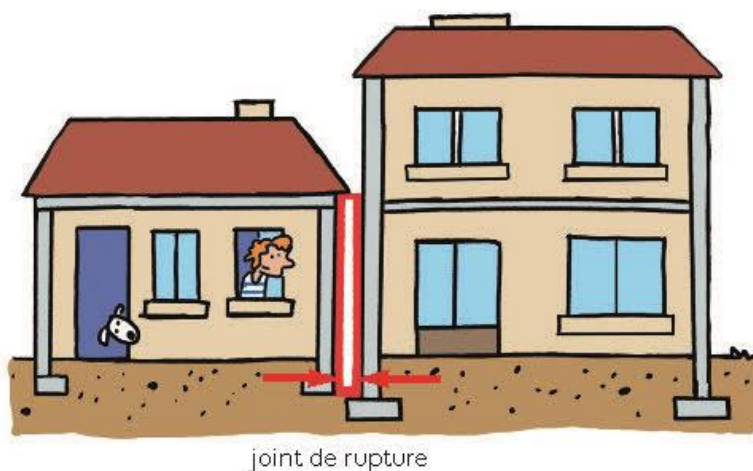
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

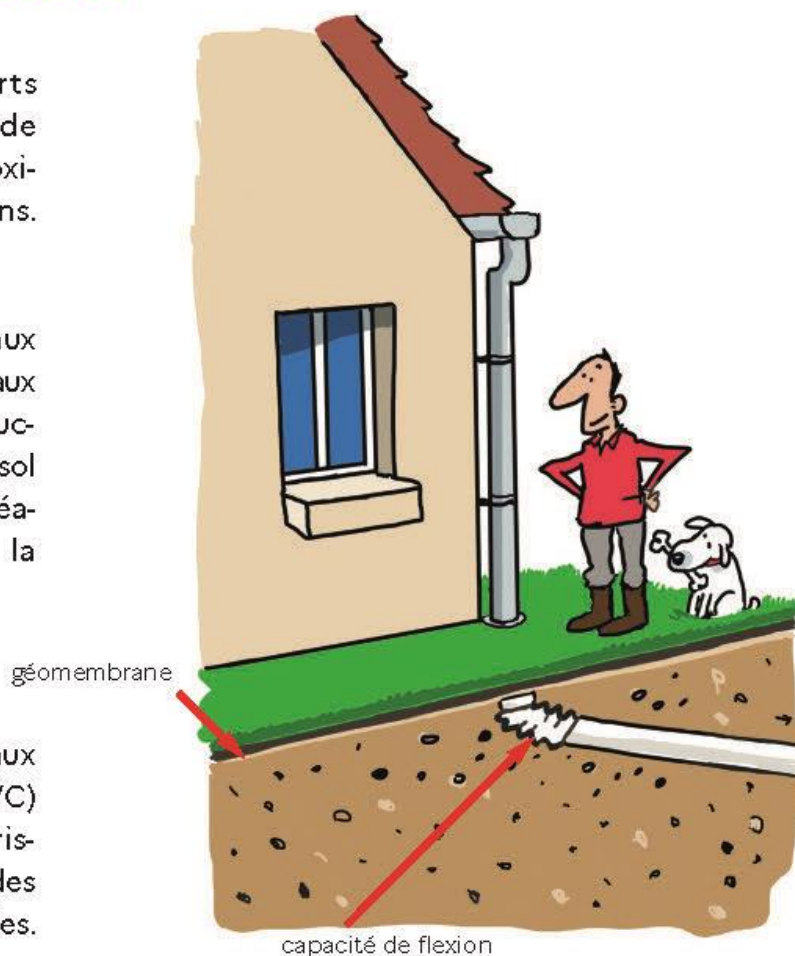


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



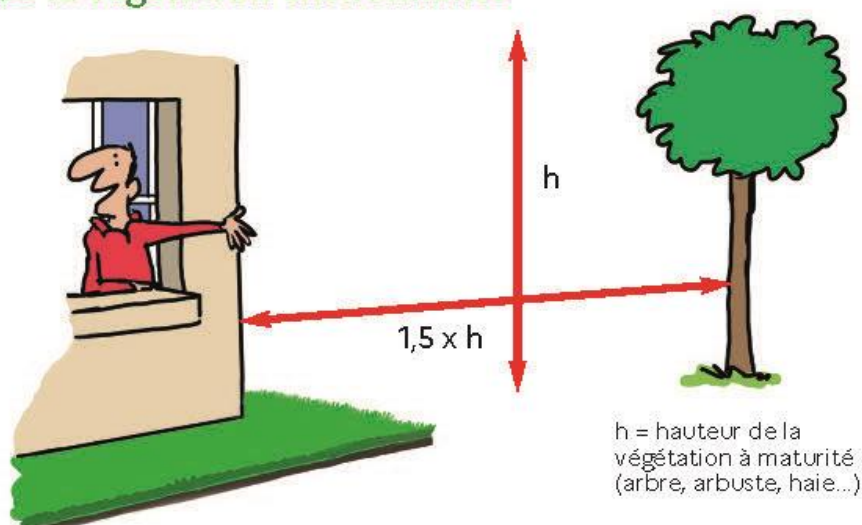
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

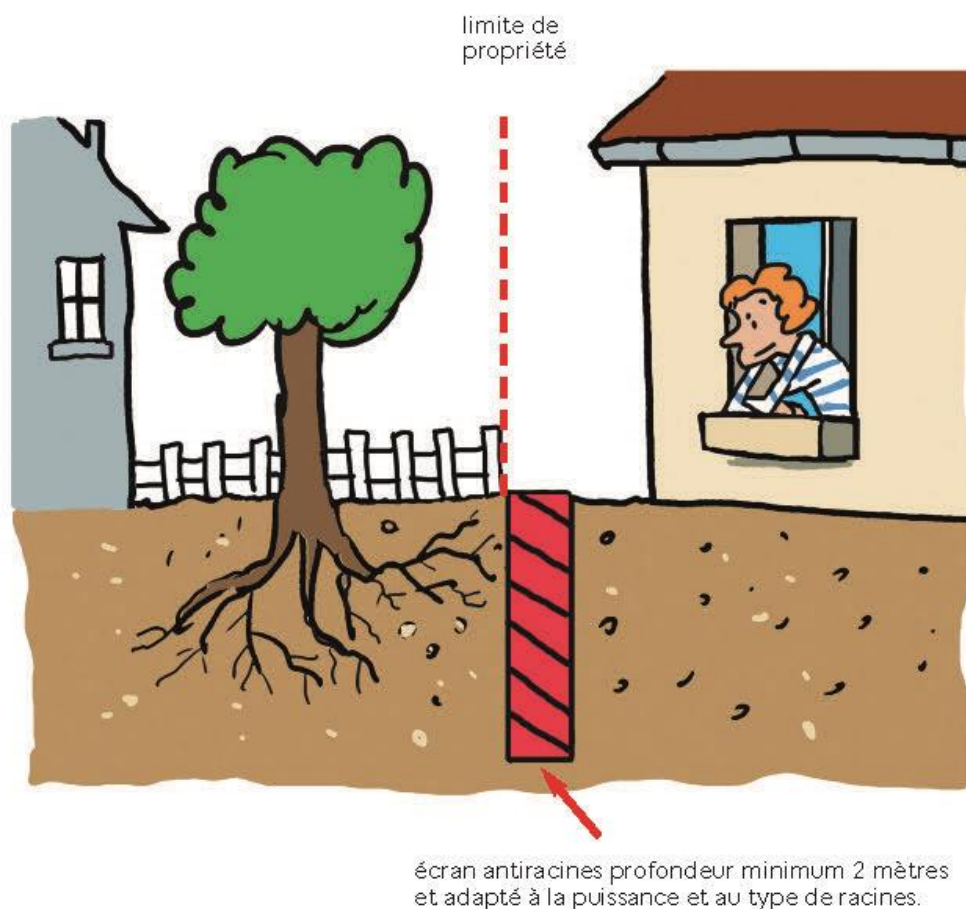
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

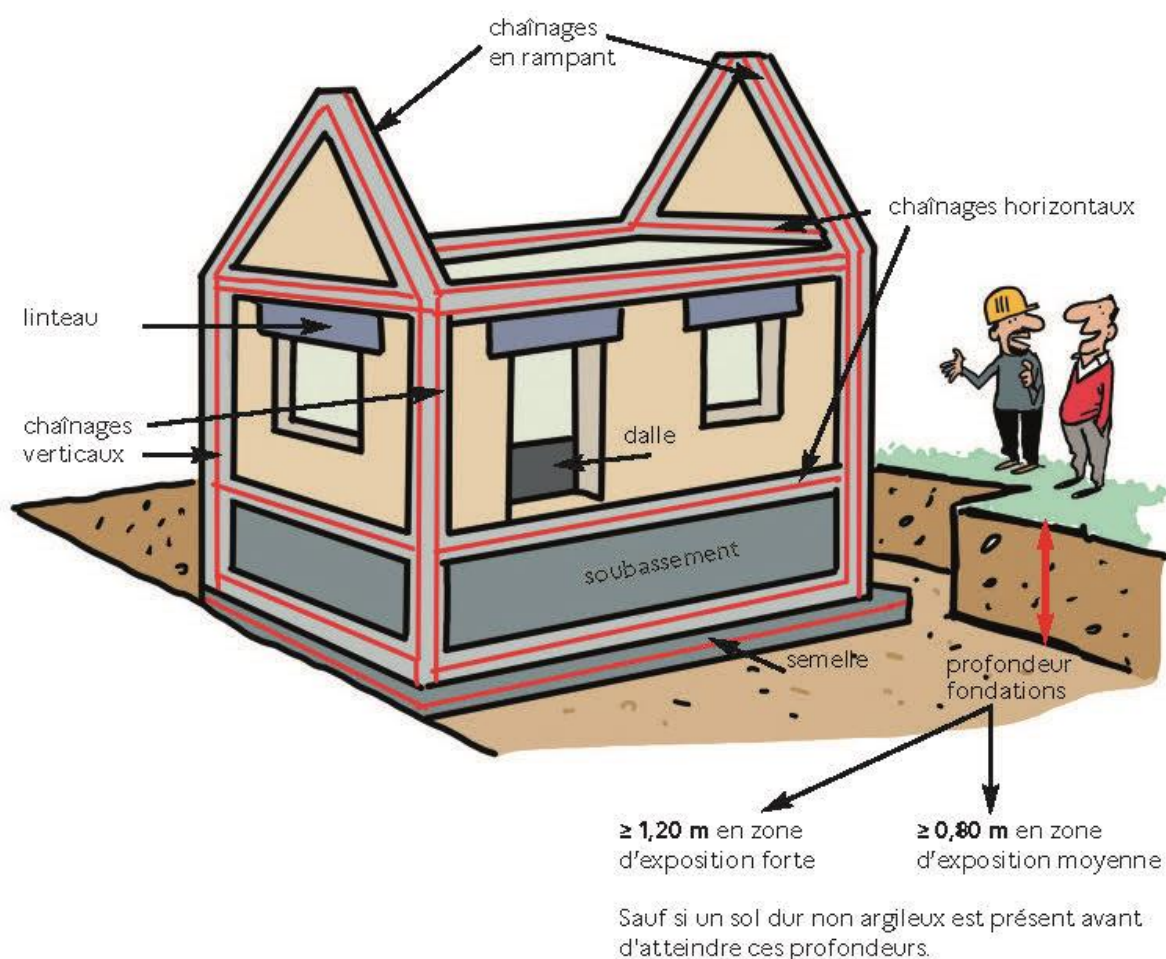
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021

LISTING DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

7 espèces invasives sont recensées sur la commune de Voiteur. La liste de ces espèces est précisée ci-après (données en date du 31/01/2023)/

- *Acer negundo* L., 1753 (Erable negundo)
- *Helianthus tuberosus* L., 1753 (Artichaut de Jérusalem)
- *Panicum dichotomiflorum* Michx., 1803 (Millet des rizières)
- *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch, 1922 (Vigne-vierge)
- *Reynoutria japonica* Houtt., 1777 (Renouée du Japon)
- *Robinia pseudoacacia* L., 1753 (Robinier faux acacia)
- *Setaria pumila* (Poir.) Roem. & Schult., 1817 (Sétaire glauque)

Les risques liés à ces espèces sont notamment liés à leur forte capacité de colonisation des milieux, leur permettant potentiellement d'accaparer une part importante des ressources dont les espèces indigènes ont besoin pour vivre. Compte tenu de leur aptitude à se développer et se disperser facilement, cette liste n'est pas exhaustive et est susceptible d'évoluer au fil des ans.

Pour ces espèces, le Conservatoire Botanique a mis en ligne des fiches techniques et synthétiques présentant notamment la méthode de gestion adaptée à mettre en place¹.

Par ailleurs, le Conservatoire a également édité un document listant les espèces végétales exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de Franche-Comté susceptibles d'être rencontrées en région, ainsi que leur potentialité en tant qu'espèce envahissante².

¹ Ces fiches sont disponibles à l'adresse suivante : <http://conservatoire-botanique-fc.org/doc-cbnfc-ori/flore-franche-comte-jura-doubs/plantes-exotiques-envahissantes>

² Ce document est disponible à l'adresse suivante : <http://cbnfc-ori.org/liste-hierarchisee-des-especes-vegetales-invasives-de-franche-comte-rapport-complet>