DEPARTEMENT DU DOUBS

Commune de RECOLOGNE

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Dossier d'enquête publique

Pièce n°3 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Le Maire :

Verdi Ingénierie Bourgogne Franche-Comté
13 Avenue Aristide Briand
39100 DOLE
Tél. : 03.84.79.02.57
dole@verdi-ingenierie.fr

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

verdi Sensible à vos ambitions

SOMMAIRE

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES 3
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11
Chapitre 1 -Dispositions applicables à la zone UA 12
Chapitre 2 -Dispositions applicables à la zone UB 19
Chapitre 4 -Dispositions applicables à la zone UX 26
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 31
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU 32
Chapitre 12 - Dispositions applicables à la zone 2AUX 38
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 41
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 47
ANNEXES 53

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de RECOLOGNE.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme énoncées aux articles R 111-2 à R 111-24-2, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 qui demeurent applicables.

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement certaines dispositions du Code de l'Urbanisme

A - Par les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- 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 R.111-21).

B - Par l'article R.111-15 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

1°) Les articles L.424-1, L.102-13, L.153-11, L.311-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse,

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 102-13) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 153-11).

B - à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.424-1).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L.102-13 et L.421--1).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

2°) L'article L 421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

3°) L'article L 111-11 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

4°) En application des dispositions des articles R. 421-12, R. 421-27, R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'une autorisation préalable (édification de clôture) ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U, AU, A et N suite à la délibération du Conseil Municipal.

5°) Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, applicable en dehors des espaces urbanisés vis-à-vis de la RD67 classée route à grande circulation
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- SDAGE Rhône-Méditerranée
- SCOT de l'agglomération bisontine
- Servitudes d'Utilité Publique (AC1 : périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits / PT3 : servitude attachée aux réseaux de télécommunications)

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - <u>Les zones urbaines</u> sont repérées par un indice commençant par la lettre U.
Elles couvrent le territoire déjà urbanisé, mais aussi la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **La zone UA** : Il s'agit d'une zone correspondant essentiellement au noyau ancien. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.

- **La zone UB** : Elle correspond aux extensions urbaines caractérisées principalement par un habitat de type pavillons individuels.

- **La zone UX :** Elle concerne une zone dédiée à de l'activité économique à vocation commerciale.

2 - <u>Les zones à urbaniser</u> sont repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  La zone 1AUa correspond au secteur localisé sur l'Etang
  La zone 1AUb correspond au secteur situé sur Jealle, dont l'urbanisation est notamment conditionnée par l'élargissement de la rue des Granges et la réalisation d'une voie nouvelle à l'Est.
  La zone 1AUc correspond au secteur situé au Chanois.
  La zone 1AUd correspond au secteur situé à Chevisiez.

- **La zone 2AUX** : c'est une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des activités économiques lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être

urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme

3 - <u>Les zones agricoles</u> sont repérées par un indice commençant par la lettre A. La zone agricole est la partie de la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des secteurs sont concernés par le risque inondation et la présence de zones humides.

4 - <u>Les zones naturelles et forestières</u> sont repérées par un indice commençant par la lettre N. Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage. Le secteur Ni correspond à la zone naturelle présentant un risque d'inondation.

ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

1. Les éléments du patrimoine

Les terrains classés par le plan comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

L'article R151-41 précise que : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :
(…)
3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

2. Les bâtiments agricoles et principes de réciprocité

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage et de stockage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation, la reconnaissance légale du principe de réciprocité des règles de recul dans le cadre de la loi d'orientation agricole a eu lieu en juillet 1999.
Ce principe introduit à l'article L.111-3 du Code Rural, impose aux habitants et immeubles occupés par des tiers, de respecter les même distances d'éloignement :

- autour des bâtiments d'élevage dont les exploitations agricoles sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :

- 25 m en milieu urbain

- 100 m en dehors du village.

Tous les ouvrages de stockage des effluents (aires à fumier, fosses à purin et lisier) doivent être dimensionnés pour éviter tout débordement et écoulement sur la voie publique.

- autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (paille, foin, silo, effluents) pour les installations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- 100 m par rapport aux habitations, aux zones destinées à l'urbanisation, aux stades et campings
- 35 m par rapport aux cours d'eau, sources et captages

3. Les continuités écologiques

Dans les continuités écologiques identifiées au titre de l'article L.151-23 et R123-11 i) du Code de l'Urbanisme° :

- les constructions doivent garantir une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantation et haies adaptées aux corridors écologiques…),
- Les exhaussements et affouillement du sol doivent être strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans les zones,
- Les clôtures liées à une construction autorisée dans la zone doivent rester perméables pour la petite faune.

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver ou à créer figurent sur le plan de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils concernent des bosquets et des ripisylves.

4. Les risques

Au plan de zonage, le risque inondation, ainsi que l'aléa glissement et les indices karstiques sont repérés et donnent lieu à des prescriptions mentionnées dans le règlement.

5. Les zones humides

Les zones humides de la DREAL, ainsi que celles identifiées dans le cadre du PLU sont inscrit sur le plan de zonage avec une trame spécifique.

Le règlement prévoit des dispositions visant à les préserver :

Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide, il convient d'interdire toute atteinte au milieu.

Ainsi toute nouvelle construction est interdite, ainsi que les affouillements et exhaussements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets concernés par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et/ou déclarés d'utilité publique. »

6. Les zones d'implantation des habitations isolées

Article L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

7. Les emplacements réservés

L'article R123-11 du Code de l'Urbanisme indique que « les documents graphiques du règlement font, apparaître les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ».

Les emplacements réservés (ER) figurent au plan de zonage et sont précisés dans le rapport de présentation.

ARTICLE V - STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.
Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 -Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone correspondant essentiellement au noyau ancien. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat. Elle regroupe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par le risque d'inondation matérialisé par une trame bleue sur le plan de zonage.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel
- La création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UA2
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UA 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.

Dans les secteurs de la zone UA concernés par le risque inondation, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions, extensions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole existante ou qu'elles concourent à la mise en conformité réglementaire d'une exploitation agricole existante,
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les constructions de type annexes sont autorisées, à condition qu'elles s'implantent au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
Tout nouvel accès sur la RD67 est à proscrire.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères…

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :
Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Réseaux électriques et téléphoniques
Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions principales nouvelles (ou reconstructions) doivent les respecter.

Dans les autres cas, les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 4 à 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les saillies seront autorisées pour l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect du règlement de voirie et de prescriptions liées à des motifs de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m².

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (dispositifs de captation ou de production d'énergies renouvelables, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Les saillies, marches d'escaliers, perrons et murettes existantes en emprise sur le domaine public devront être conservés et entretenus en bon état.

Façades, matériaux, couleurs

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus des deux côtés
- l'emploi de couleurs vives et les blancs purs
- les matériaux réfléchissants
- les toitures de couleur noire

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont privilégiés.

La teinte des enduits de façade devra être de ton clair de couleur beige ou dans la gamme des ocres.
Les menuiseries, persiennes, entourages de baies, devantures, auvents, clôtures, etc. devront être en harmonie avec leur environnement.

Les extensions et aménagements devront être le complément naturel du bâtiment existant. Ils seront réalisés avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux. Les matériaux employés pour la restauration extérieure seront régionaux et mis en œuvre de manière traditionnelle.

Implantation et volume

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
Les constructions présenteront une simplicité de volumes, une disposition harmonieuse des ouvertures, une unité d'aspect et de matériaux
Les éléments de composition de la construction tels que balcons, loggias, escaliers extérieurs et ferronnerie, doivent s'intégrer au volume du bâtiment existant et être traités sobrement.

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Toitures

Sont interdites :

- Les toitures terrasses de l'habitation principale (sauf les toits végétalisés)
- Les toitures de couleur noire et réfléchissantes (hors panneaux photovoltaïques)

La toiture de l'habitation principale sera constituée d'au moins deux pans et s'alignera harmonieusement sur celles des constructions mitoyennes ou séparatives sauf pour les annexes ou un seul pan est autorisé. La réalisation de toitures en demi-croupe est autorisée.

Clôtures

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Les clôtures nouvelles, dont la hauteur est limitée à 2m, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou enduit) ou de même nature que celle du bâtiment principal
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage n'excédant pas une hauteur totale de 2m
- soit par des haies vives d'essences locales
- soit par un grillage doublé d'essences locales

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

- Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasin, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan (orienté dans le sens de la déclivité du terrain s'il en existe une),
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

<u>Constructions à usage d'habitation</u> :
2 places par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

Si une impossibilité de créer les places est avérée pour des raisons techniques : le pétitionnaire doit réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300m ou justifier l'acquisition de places ou l'obtention d'une concession dans un rayon de 300m.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'essences régionales.
Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Deux arbres de haute tige seront plantés par parcelle construite.

La surface de l'unité foncière devra être végétalisée à hauteur de 20% minimum.
Les cours et terrasses devront être traitées avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Chapitre 2 -Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par le risque d'inondation matérialisé par une trame bleue sur le plan de zonage.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par la présence d'une zone humide identifiée sur le plan de zonage.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- La création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UB2.
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UB 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.

Dans les secteurs de la zone UB concernés par le risque inondation, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Dans les secteurs de la zone UB concernés par la présence d'une zone humide, il convient d'interdire toute atteinte au milieu.
Ainsi toute nouvelle construction est interdite, ainsi que les affouillements et exhaussements.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets concernés par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et/ou déclarés d'utilité publique. »

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les constructions de type annexes sont autorisées, à condition qu'elles s'implantent au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
Tout nouvel accès sur la RD67 est à proscrire.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères…

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.
Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :
Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 4 à 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :
- en limite séparative, dans les conditions suivantes :
    - En cas d'annexes (isolées) d'une hauteur inférieure ou égale à 3m,
    - En cas de constructions jumelées.

ou
- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et aux annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m².

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Les saillies, marches d'escaliers, perrons et murettes existantes en emprise sur le domaine public devront être conservés et entretenus en bon état.

Façades, matériaux, couleurs

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus des deux côtés
- l'emploi de couleurs vives et les blancs purs
- les matériaux réfléchissants
- les toitures de couleur noire

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont privilégiés.

La teinte des enduits de façade devra être de ton clair de couleur beige ou dans la gamme des ocres.
Les menuiseries, persiennes, entourages de baies, devantures, auvents, clôtures, etc. devront être en harmonie avec leur environnement.

Les extensions et aménagements devront être le complément naturel du bâtiment existant. Ils seront réalisés avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux. Les matériaux employés pour la restauration extérieure seront régionaux et mis en œuvre de manière traditionnelle.

Implantation et volume

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
Les constructions présenteront une simplicité de volumes, une disposition harmonieuse des ouvertures, une unité d'aspect et de matériaux
Les éléments de composition de la construction tels que balcons, loggias, escaliers extérieurs et ferronnerie, doivent s'intégrer au volume du bâtiment existant et être traités sobrement.

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Toitures

Sont interdites :

- Les toitures terrasses de l'habitation principale (sauf les toits végétalisés)
- Les toitures de couleur noire et réfléchissantes (hors panneaux photovoltaïques)

Clôtures

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Les clôtures nouvelles, dont la hauteur est limitée à 2m, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou enduit) ou de même nature que celle du bâtiment principal
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage n'excédant pas une hauteur totale de 2m
- soit par des haies vives d'essences locales
- soit par un grillage doublé d'essences locales

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus. Deux arbres de haute tige seront plantés par parcelle construite.
La surface de l'unité foncière devra être végétalisée à hauteur de 30% minimum.
Les cours et terrasses devront être traités avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Chapitre 4 -Dispositions applicables à la zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques.

Certains secteurs de la zone UX sont concernés par le risque d'inondation matérialisé par une trame bleue sur le plan de zonage.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations dédiés à de l'activité économique.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage et de surveillance) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la double condition :
  1. qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone ;
  2. qu'ils soient localisés et aménagés de façon à être le moins visibles possibles des voies.

Dans les secteurs de la zone UX concernés par le risque d'inondation, les constructions de type annexes sont autorisées, à condition qu'elles s'implantent au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) <u>Accès</u>

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
Tout nouvel accès sur la RD67 est à proscrire.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères…

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.
Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :
Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'extension de bâtiment ne répondant pas à la règle, le recul autorisé s'inscrira dans la continuité du bâtiment existant.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :
- en limite séparative
ou
- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à son sommet (dispositifs de captation ou de production d'énergies renouvelables, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12m.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.
- les couleurs vives et les blancs purs.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'essences régionales.
Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AU comprend plusieurs secteurs :

- La zone AUa correspond au secteur stratégique « sur l'Etang » où la densité nette à respecter est de 15 logements à l'hectare, hors VRD.
- La zone AUb correspond au secteur stratégique « Sur Jealle » où la densité nette à respecter est de 17 logements à l'hectare, hors VRD.
- La zone AUc correspond au secteur « Chanois » où la densité nette à respecter est de 11 logements à l'hectare, hors VRD.
- La zone AUd correspond au secteur « Chevisiez » où la densité nette à respecter est de 17 logements à l'hectare, hors VRD.

ARTICLE 1AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article AU2
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en 1AU 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture du secteur 1AUc sera conditionnée par la réalisation d'une étude géotechnique.

Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci :

- doit respecter une densité nette minimale de : 17 log/ha pour les secteurs « Sur Jealle » et « Chevisiez », 15 log/ha pour le secteur « Sur l'Etang », 11 log/ha pour le secteur « Chanois »,

- doit garantir que les équipements d'infrastructure seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- doit présenter un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone,
- doit s'assurer que les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables ou présenter des risques pour le voisinage

Sont admis :
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères…

Dans le cas où un bouclage de la voirie n'est pas possible techniquement, et seulement dans ce cas, la création d'une voie en impasse avec une aire de retournement pour les véhicules de service est autorisée.

L'emprise des nouvelles voiries à double sens doit être de 6 mètres minimum.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 4 à 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :
- en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment situé en limite ne dépasse pas 3m
ou
- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de

la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et aux annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m².

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Façades, matériaux, couleurs

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus des deux côtés
- l'emploi de couleurs vives et les blancs purs
- les matériaux réfléchissants
- les toitures de couleur noire

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont privilégiés.

La teinte des enduits de façade devra être de ton clair de couleur beige ou dans la gamme des ocres.
Les menuiseries, persiennes, entourages de baies, devantures, auvents, clôtures, etc. devront être en harmonie avec leur environnement.

Implantation et volume

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
Les constructions présenteront une simplicité de volumes, une disposition harmonieuse des ouvertures, une unité d'aspect et de matériaux
Les éléments de composition de la construction tels que balcons, loggias, escaliers extérieurs et ferronnerie, doivent s'intégrer au volume du bâtiment existant et être traités sobrement.

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Toitures

Sont interdites :

- Les toitures terrasses de l'habitation principale (sauf les toits végétalisés)
- Les toitures de couleur noire et réfléchissantes (hors panneaux photovoltaïques)

Clôtures

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Les clôtures nouvelles, dont la hauteur est limitée à 2m, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou enduit) ou de même nature que celle du bâtiment principal
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage n'excédant pas une hauteur totale de 2m
- soit par des haies vives d'essences locales
- soit par un grillage doublé d'essences locales

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus. Deux arbres de haute tige seront plantés par parcelle construite.
La surface de l'unité foncière devra être végétalisée à hauteur de 30% minimum.
Les cours et terrasses devront être traités avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Chapitre 12 - Dispositions applicables à la zone 2AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à vocation d'activités économiques, destinée à être urbanisée à long terme. Une modification ou une révision du PLU sera nécessaire pour transformer la zone en 1AUX. Une étude d'entrée de ville sera par ailleurs à réaliser.

ARTICLE 2AUX 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AUX.

ARTICLE 2AUX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 2AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AUX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et aux annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE 2AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la partie de la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certains secteurs de la zone A sont concernés par le risque d'inondation matérialisé par une trame bleue sur le plan de zonage et un indice « i »

Certains secteurs de la zone A sont concernés par la présence de zones humides.

ARTICLE A 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article A 2,
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article A 2,
- Les constructions à usage d'activités non liées à l'activité agricole,
- Les affouillements ou exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article A 2,
- La création et l'exploitation de carrières,
- Le remblaiement et/ou comblement des dolines,
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité

Dans les secteurs de la zone A concernés par la présence d'une zone humide, il convient d'interdire toute atteinte au milieu.
Ainsi toute nouvelle construction est interdite, ainsi que les affouillements et exhaussements.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets concernés par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et/ou déclarés d'utilité publique. »

Dans les secteurs de la zone A concernés par le risque d'inondation, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les nouveaux sièges d'exploitation à condition qu'ils s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser.
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, limitées à une habitation par exploitation quel que soit son statut juridique. Elles devront être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou en cas d'impossibilité, à une distance maximale de 100m de ce siège. L'appréciation de cette distance s'appréciera au cas par cas lors du dépôt du permis de construire.
- Les extensions des habitations existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction autre que l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, tourisme vert…), dans la mesure où ces activités de diversification soient liées et nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et à condition qu'elles soient créées dans les bâtiments agricoles existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Tout nouvel accès sur la RD67 est à proscrire.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable, conformément à la législation en vigueur.

Assainissement

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires agricoles et effluents d'élevage (déjections animales, lactosérum, eaux blanches et eaux vertes) sont soumises à un traitement adapté et ne peuvent en aucun cas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Réseaux électriques et téléphoniques
Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique. En cas d'extension de bâtiments ne répondant pas à la règle, l'implantation pourra s'effectuer à moins de 10 mètres.

Les extensions des habitations liées à l'activité agricole doivent s'implanter dans la continuité des limites d'emprise de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques. L'appréciation s'effectuera au cas par cas lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions situées en lisière de forêts doivent respecter une marge de recul de 30 mètres minimum.

Les extensions des habitations doivent s'implanter dans la continuité des limites d'emprise de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de la surface initiale de la construction (sauf celles des exploitants agricoles).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les constructions à usage d'habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder R+1+C.
La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs fonctionnels et sur justifications techniques qui sera appréciée au cas par cas lors du dépôt du permis de construire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de constructions innovantes liées, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Les clôtures et les haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Pour les constructions à usage agricole et à usage d'habitation :

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.
Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus,
- pour les constructions à usage d'habitation, sont également interdites l'emploi de couleurs vives et les blancs purs

Pour les constructions à usage agricole :

Les couleurs seront assimilées à celles du paysage environnant.

Le guide de recommandation du CAUE pour les constructions agricoles est joint en annexe du présent règlement et pourra être utilement consulté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions nouvelles seront accompagnées d'un aménagement paysager à déterminer en fonction de la configuration des lieux. Des recommandations pour les constructions à usage agricole sont définies en annexe du règlement (fiche-conseil du CAUE du Doubs sur l'insertion paysagère des bâtiments agricoles).

Toute intervention sur des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons de site et de paysage.

Certains secteurs de la zone N sont concernés par le risque d'inondation matérialisé par une trame bleue sur le plan de zonage et un indice « i »

ARTICLE N 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.
- Le remblaiement et/ou comblement des dolines.

Dans les secteurs Ni et les secteurs occupés par la trame bleue zone inondable, toute construction est interdite.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Pour les habitations non liées à une activité agricole :

Dans les secteurs identifiés par une trame « zone d'implantation» les extensions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faitage de l'extension soit inferieur ou égale à 6 mètres
- que l'extension n'excède pas 25 m² au sol

Dans les secteurs identifiés par une trame « zone d'implantation» les annexes à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 4 mètres
- que l'annexe n'excède pas 25 m² au sol
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur de la zone d'implantation inscrite dans le zonage.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
Tout nouvel accès sur la RD67 est à proscrire.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable, conformément à la législation en vigueur.

Assainissement

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.
Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations non liées à une activité agricole :

Dans les « zones d'implantation » définies dans le plan de zonage :

- la hauteur au faitage de l'extension doit être inférieure ou égale à 6 mètres
- la hauteur au faitage de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4 mètres

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de constructions innovantes liées, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

Les clôtures et les haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions nouvelles seront accompagnées d'un aménagement paysager à déterminer en fonction de la configuration des lieux.

Toute intervention sur des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

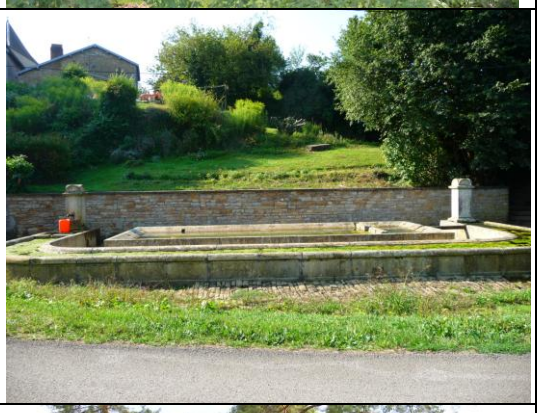
ANNEXE N°1 : DEFINITION D'UNE ANNEXE

Une annexe est une construction séparée de l'habitation principale de type garage, abri de jardin, bûché, dépendance… qui ne doit pas être habitable ni habitée.
La surface au sol de l'annexe doit être inférieure ou égale à 30 m².
La hauteur est limitée à un seul niveau.
Le toit d'une annexe peut être à un ou deux pans, sans pourcentage minimum pour la pente de toit.

<u>ANNEXE N°2</u> : LISTE DU PETIT PATRIMOINE A PROTEGER

Article L 151-19° du Code de l'Urbanisme

« *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* »

Nature de l'élément à protéger	Caractéristiques - intérêt patrimonial	Adresse/ parcelle cadastrale	Illustrations
Fontaine	Préservation du patrimoine rural	Rue Brellat Parcelle Z6	
Lavoir	Préservation du patrimoine rural → destination pédagogique vis-à-vis des scolaires notamment	Intersection rue de la Fontaine/ route de Chevigney	
Ancien réservoir	A destination pédagogique : expliquer aux élèves l'organisation de l'adduction en eau potable	Grande Rue Parcelle n°D174	

Arbre remarquable (la Bascule) + bâtiment	Chêne planté pour le centenaire de la Révolution	Grande Rue	
Arbre remarquable	Tilleul planté pour le bicentenaire de la Révolution	Route de Noironte Parcelle n°D153	
Deux captages de sources	Préservation du patrimoine rural	Parcelle n°ZL4	
Le Creux salé	Fontaine ronde présentant un débit important. Relativement caractéristique de la région	Parcelle n°459	

Escalier de la grande fontaine	Liaison le lavoir et le reste du bourg	Parcelle n°314	
Croix du Chanois	Préservation du patrimoine rural	Parcelle n°24	
Calvaire	Préservation du patrimoine rural	Rue de l'église	

Monument aux Morts	Préservation du patrimoine rural	Parcelle n°686	
Croix de pierre	Préservation du patrimoine rural	Parcelle n°4	
Pont Chaillot	Préservation du patrimoine rural	Rue des Tuileries	
Captage de source	Préservation du patrimoine rural	Parcelle n°17	

Vierge	Préservation du patrimoine rural		
Haies/ vergers	Préservation du patrimoine végétal rural		

<u>ANNEXE N°3</u> : FICHE-CONSEIL DU CAUE DU DOUBS : INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES