



Plan local d'urbanisme

Commune de Cussey-sur-l'Ognon

Règlement écrit

Document approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 8 avril 2021

La Présidente, Anne Vignot



Commune de Cussey-sur-l'Ognon
Plan local d'urbanisme : Règlement écrit



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
CHAPITRE 3 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DE CHAQUE ZONE	5
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PRESENT REGLEMENT :	5
CHAPITRE 5 - LEXIQUE.....	12
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	17
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UA	18
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UB.....	29
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AU.....	40
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	51
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ac	59
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	64
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	65
ANNEXE 1 - LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	69



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CUSSEY-SUR-L'OGNON (Doubs).

CHAPITRE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

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

Les zones agricoles :

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

Les zones naturelles

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

Les emplacements réservés

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



CHAPITRE 3 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DE CHAQUE ZONE

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent,

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PRESENT REGLEMENT :

Préambule :

Comme le prévoit le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R.123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables au présent Plan Local Urbanisme, et notamment au présent règlement.

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme à l'exception des articles rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.



Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement

Article R.111-27

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

Extrait de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme :

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

Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le règlement s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

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

Dispositions applicables aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour connaître avec précision les éléments protégés de chaque construction identifiée, se reporter au rapport de présentation, partie « Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ».



Protection de type 1A (bâtiments remarquables) :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public, soit préservé.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public, est autorisée.

Protection de type 1B (Façades remarquables) :

- La destruction de la façade est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général des façades visibles depuis l'espace public, soit préservé.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect d'origine des façades visibles depuis l'espace public, est autorisée.

Protection de type 1C (Clôtures, grilles, murs, porches, escaliers, frontons...) :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite sauf vétusté avérée, dans ce cas seule la reconstruction à l'identique est autorisée.

Protection de type 2 (parc de la maison bourgeoise) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou d'arbustes, même isolés sont interdits.
- Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou des questions de sécurité.
- En cas de suppression d'arbres, ceux-ci doivent être remplacés par un autre élément végétal équivalent. L'emplacement du nouvel élément végétal pourra être adapté tant qu'il permet de préserver l'intérêt paysager du site.

Dispositions applicables aux éléments naturels et paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Protection de type A (ripisylves) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve et à des ensembles arborés sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
 - S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
 - S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,



- S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,
- S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers,
- S'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
- S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
- S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

Protection de type B (milieux humides) :

- Toute construction ou installation est interdite dans ces milieux, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol dans le respect de l'objectif de non dégradation de ces milieux sensibles sauf s'ils sont liés aux aménagements mentionnés ci-après.
- Seuls seront autorisés :
 - Les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte aux milieux humides,
 - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation des milieux humides.

Protection de type C (ZNIEFF de type 1) :

- Toute construction ou installation est interdite dans ces milieux, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol dans le respect de l'objectif de non dégradation de ces milieux sensibles sauf s'ils sont liés aux aménagements mentionnés ci-après.
- Seuls seront autorisés :
 - Les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte aux milieux humides et à la préservation des circulations et du transit des espèces animales et végétales,
 - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la ZNIEFF.
 - Les constructions autorisées dans la zone U, à la condition expresse de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de la ZNIEFF.

Protection de type D (Espaces naturels sensibles) :

- Toute construction ou installation est interdite dans ces milieux, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol dans le respect de l'objectif de non dégradation de ces milieux sensibles sauf s'ils sont liés aux aménagements mentionnés ci-après.
- Seuls seront autorisés :
 - Les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels et à la préservation des circulations et du transit des espèces animales et végétales,
 - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de l'espace naturel sensible.



- Les constructions autorisées dans la zone A, à la condition expresse de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de l'espace naturel sensible.

Protection de type E (Haies) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie sont interdits.
- Seules les coupes sont autorisées si elles sont nécessaires :
 - à l'entretien ou favorisent la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
 - à l'accès aux parcelles agricoles, dans ce cas, la partie coupée doit être la plus réduite possible.
 - à l'activité agricole.
- En cas de suppression d'une haie (ou d'éléments appartenant à une haie), son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Elle peut être replantée à un autre emplacement, à surface égale ou supérieure. Par ailleurs, cette suppression/déplacement ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie en question.

Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique sur le règlement écrit au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique « **secteur de mixité fonctionnelle** » sur le règlement graphique :

- Les opérations réalisées au sein de la présente trame graphique devront comporter du commerce en rez-de-chaussée, dont la surface de plancher cumulée ne devra pas excéder 300m².
- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Risques et nuisances :

S'ajoutent aux règles propres du document d'urbanisme applicable sur le territoire communal de Cussey sur l'Ognon, les dispositions suivantes :

Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique « **PPRI de la Moyenne Vallée de l'Ognon** » sur le règlement graphique :

- Les espaces concernés par la trame graphique du Plan de Prévention des Risques d'Inondation interdépartemental de la Moyenne Vallée de l'Ognon doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique « **risques géologiques identifiés au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme** » sur le règlement graphique :

- Dans les secteurs à risque de glissement d'aléa faible à moyen ou dans les secteurs à risque d'affaissement et d'effondrement d'aléa faible, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. Il est



recommandé de réaliser une étude spécifique pour définir la caractéristique du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

- Les aménagements et comblements des dolines (gouffres et cavités...) sont interdits.

Lignes électriques à haute tension :

Pour toute demande de permis de construire déposée à moins de 100 mètres de ces ouvrages, il est obligatoire de consulter l'exploitant des lignes.

Archéologie préventive :

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

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

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

Par arrêté préfectoral du 30 juillet 2018, le territoire de la commune de Cussey-sur-l'Ognon forme, dans sa totalité, une zone de présomption de prescriptions archéologiques, dont le seuil est fixé à 1 000 m² (terrain d'assiette).

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager concernant les projets d'aménagement situés dans la zone concernée par l'arrêté préfectoral et dont le terrain d'assiette présente une superficie supérieure au seuil mentionné dans l'arrêté préfectoral, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation des travaux. Il en est de même pour les décisions de réalisation des zones d'aménagement concertées (ZAC).

Clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.



Ravalements de façades :

Les travaux de ravalement de façade sont soumis à autorisation d'urbanisme en application de l'article R. 421-17-1 e° du Code de l'Urbanisme.

Permis de démolir :

En application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans l'ensemble des zones U figurant au plan de zonage.

CHAPITRE 5 - LEXIQUE

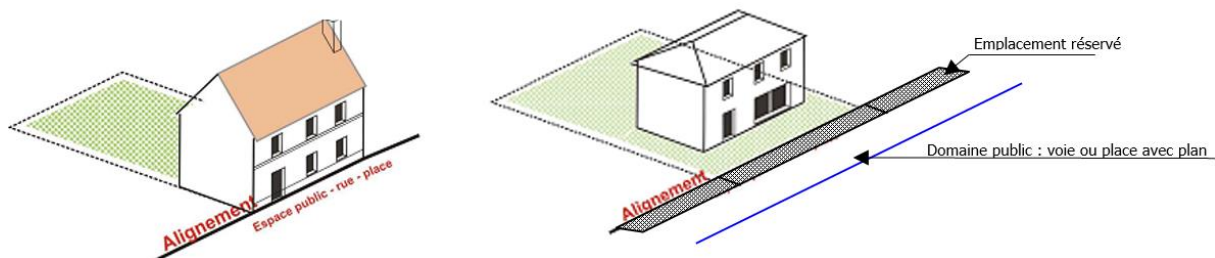
Accès ou voie

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

Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile. La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation ne sont généralement pas ouverts à la circulation publique, ils restent néanmoins inclus dans cette catégorie.

Alignement

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



Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe est par définition non habitable et est notamment affectée aux usages suivants :

- stationnement des véhicules (garage),
- abri de jardin ou remise de faible surface,
- piscine.

Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiées d'annexes.



Bâtiment

Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction*. Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol (il peut comprendre un sous-sol), à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition des constructions. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. De même, les antennes relais sont des installations.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

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

Cours d'eau

Un cours d'eau doit réunir simultanément les 3 critères ci-dessous :

- L'existence d'un lit naturel à l'origine (sauf cas des bras artificiels, canaux assimilés à des cours d'eau, cours d'eau canalisés ou fortement anthropisés)
- L'alimentation par une source
- Un débit suffisant une majeure partie de l'année

Les reculs précisés par rapport aux cours d'eau n'intègrent pas les fossés.



Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

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

Extension

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

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

S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 40 mètres² de surface de plancher.

Installation

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

Pièces principales

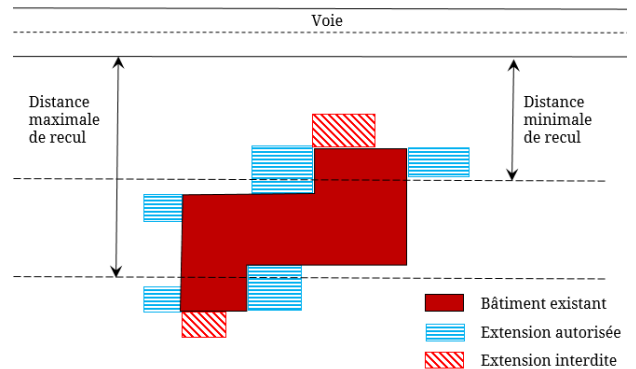
Ne sont pas considérés comme des pièces principales les salles de bain, les débarras, les WC et les cuisines dont la surface est inférieure à 12 m².

Principe de continuité pour les extensions des constructions non conformes

Ne constitue pas une extension dans la continuité du bâti existant :

-par rapport aux emprises publiques et aux voies :

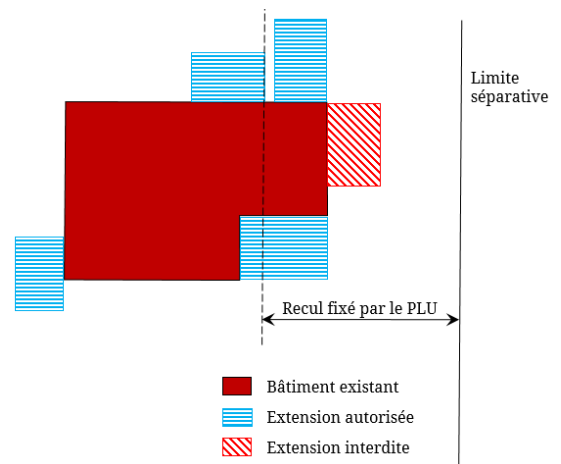
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Ne constitue pas une extension dans la continuité du bâti existant :

-par rapport à la limite séparative :

- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



Ne constitue pas une extension dans la continuité du bâti existant :

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.
- Toute surélévation du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la distance maximale de recul est imposée.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Comme indiqué à l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines présentées au titre 2 sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

- UA : correspond au centre ancien du village dont la vocation principale est l'habitat.
- UB : correspond aux extensions récentes à destination principale d'habitat du village.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.

La zone urbaine est concernée par :

- Les dispositions réglementaires applicables **aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, qui sont détaillées au titre 1 – Chapitre 4 du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »
- Les dispositions réglementaires applicables **aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**, qui sont détaillées au titre 1 – Chapitre 4 du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »
- La trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Moyenne Vallée de l'Ognon**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.
- La trame graphique relative au **secteur de mixité fonctionnelle identifié au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**. Les dispositions réglementaires applicables sont détaillées au titre 1 - Chapitre 4 du présent règlement : " Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones "



CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UA

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination :

Destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	X		
Habitation		X	
Hébergement hôtelier		X	
Bureau			X
Commerce			X
Artisanat			X
Industrie	X		
Entrepôt			X
Service public et d'intérêt collectif		X	

Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.



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

Sont admises sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions, installations, extensions, changements de destination, à destination de bureau et d'artisanat à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition d'être indispensable à une activité commerciale et à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions, installations, extensions, changements de destination, à destination de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 250 m² et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Pour toute opération engendrant la création de plus de 5 logements, au moins 30% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

Article 3 – UA : accès et voiries

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services d'intérêt général puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères.

A défaut, un emplacement pour la présentation temporaire des conteneurs d'ordures ménagères de l'ensemble des logements devra être prévu en entrée d'impasse, en accès direct depuis le domaine public ou le véhicule de collecte circule.

Les caractéristiques des voies, des aires de retournement et des emplacements de présentation devront être conformes aux préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager.



Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé sauf impossibilités techniques.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 4 – UA : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour tout nouvel aménagement, construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public, conformément aux prescriptions détaillées inscrites dans le zonage d'assainissement des eaux usées. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

Dès lors qu'un raccordement gravitaire ne peut être réalisé, le demandeur du dossier d'urbanisme aura obligation d'installer, à ses frais, une pompe de relevage dimensionnée pour les besoins du projet et en assurera sa maintenance. Tout dispositif palliatif ou de substitution est à prévoir par les soins du pétitionnaire en cas de panne ou dysfonctionnement de la pompe de relevage.

En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :



- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en oeuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront enterrés.

Collecte des déchets :

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et sécurité). Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible.

Chaque opération doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères les jours de collecte, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule et en lien avec les préconisations du service public de gestion des déchets.

Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 6 – UA : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Dispositions générales :

Toute construction, hors annexes à l'habitation, doit être implantée à une distance maximale de 2,5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas où l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, le recul maximal ne sera appliqué que sur l'une d'entre elles, et dans le respect de la composition du bâti existant. Le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Dispositions particulières :

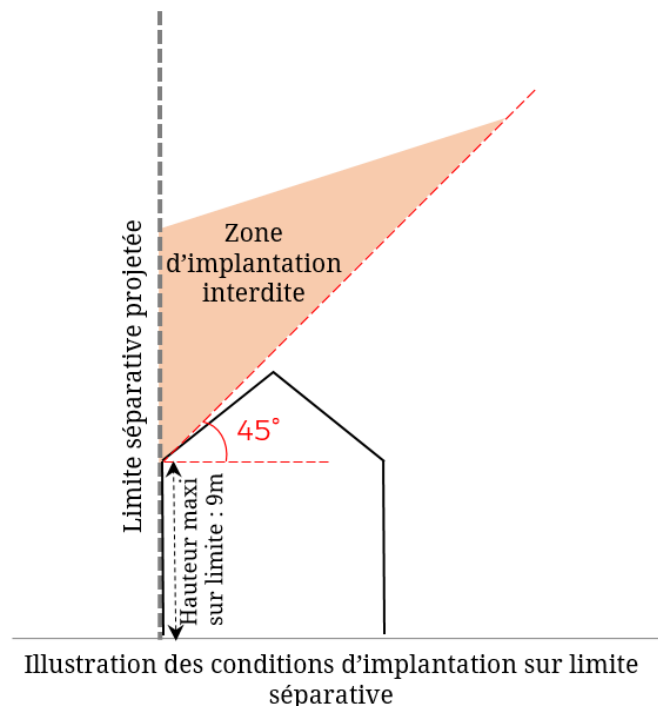
Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à édifier en second rang d'une construction principale existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions de second rang doit se faire au-delà de 5 mètres des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Aux extensions des constructions principales existantes et annexes accolées non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant, conformément au lexique.
- Aux constructions annexes, qui devront être implantées au-delà de 1 mètre des voies et emprises publiques.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages à caractère technique (transformateur, station de relèvement, locaux poubelles et vélos...) dont l'implantation doit être réalisée en vue d'optimiser leur utilisation, tout en favorisant leur intégration architecturale et dans le respect des règles de visibilité et de sécurité.

Article 7 - UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Soit la construction jouxtera la limite séparative en tout point, dans la limite de 9 mètres de hauteur sur limite sachant qu'aucune partie du bâtiment ne devra être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de sa hauteur d'implantation sur limite. Cette hauteur maximale pourra être dépassée pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin et dans la limite de la hauteur du bâtiment préexistant.



Soit la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera de 2 mètres minimum et devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($H/2$ minimum = 2 mètres).

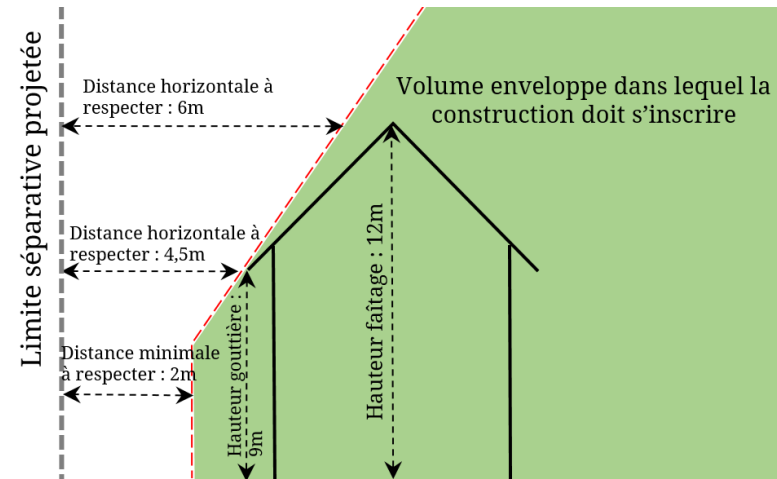


Illustration des conditions d'implantation en retrait des limites séparatives

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m², qui devront être implantées sur la limite séparative ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- Aux extensions des constructions principales existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant et dans le respect de son gabarit.
- Aux piscines, qui devront être implantées au-delà de 2 mètres des limites séparatives.

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

Entre deux constructions non contiguës (hors annexes), une distance suffisante sera réalisée afin de permettre un bon entretien et maintenir un ensoleillement suffisant entre les constructions elles-mêmes.

Pour les bâtiments principaux d'habitation, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 4 m et de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 – UA : emprise au sol

Non réglementé.



Article 10 – UA : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur de la construction est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Toutefois, lorsque la pente du terrain, mesurée entre les extrémités de la construction, est supérieure ou égale à 10 %, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre.

Dispositions générales :

La hauteur des constructions doit être du même ordre que celle des bâtiments avoisinants. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

En l'absence de repère, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux annexes dont la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Article 11 – UA : aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Dispositions générales :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

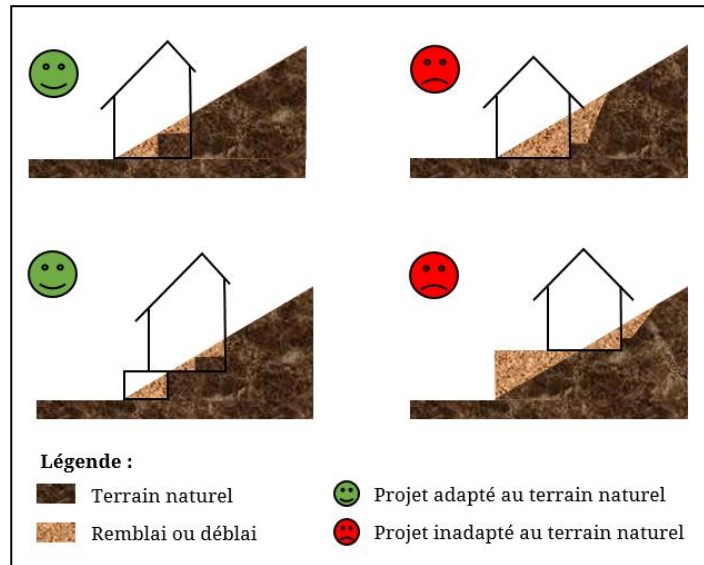
Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage. Elles doivent notamment s'adapter au terrain naturel. La notice décrivant et présentant le projet justifiera du respect de cette disposition par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont interdites.

Les annexes et extensions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal

Remblais et déblais :

Les constructions et installations s'adapteront au mieux à la topographie du terrain naturel : tout projet doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les terrassements, remblais et déblais devront être limités à ce qui est techniquement indispensable. Les buttes et surélévations (non strictement indispensables à la stabilité du terrain) supérieures à 80 cm dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.



Toitures :

La pente des constructions principales s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions avoisinantes, sauf pour les extensions où une pente plus faible est admise. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Les toits terrasses sont autorisés :

- pour les constructions principales, à condition qu'ils soient végétalisés,
- pour les extensions et les annexes de moins de 20 m².

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront. Ils seront soit intégrés dans la toiture, soit en léger surplomb.

Couvertures :

Les toitures en pente doivent être recouvertes avec des tuiles en terre cuite, de couleur rouge, rouge vieilli ou brune. Les tuiles de couleur grise sont proscrites.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 20m².
- aux vérandas, aux pergolas...
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques...).
- aux parties plates ou en faible pente des toitures.

Façades :

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

Leur aspect doit être fini. Leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant. Le blanc (hors menuiseries), les couleurs vives ou inhabituelles sont interdits.



Le moellon (petite pierre de forme plus ou moins finie) sera recouvert d'un enduit d'aspect chaux hydraulique naturelle.

Le bardage bois est autorisé :

- sur tout ou partie des façades des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m²,
- sur un maximum de 30 % de l'ensemble de la surface des façades des autres constructions, annexes ou extensions.

Dans le bâti ancien, les menuiseries et volets respecteront les formes des linteaux.

Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs sauf impossibilité technique justifiée par une note explicative. En cas d'impossibilité technique justifiée, les coffrets de volets roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade. Ils seront atténués par des lambrequins en tôle ou bois découpés et seront peints de la même couleur que les menuiseries et /ou volets.

Ouvertures :

Les percements en façade respecteront des proportions plus hautes que larges, sauf dans le cas d'une bonne intégration architecturale et à condition de ne pas dénaturer la façade.

Clôtures et portails :

La partie maçonnée des clôtures doit être enduite et avoir une hauteur maximale de 80 cm. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches ne sont pas concernés par cette règle. Ils seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique justifiée.

En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre une forme semblable à celles rencontrées en zones agricoles ou naturelles.

Les dispositifs visant à constituer un pare vue d'aspect plastique sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres, hauteur de la végétation comprise.

Pour des raisons de sécurité, et notamment au droit des carrefours, la hauteur totale des clôtures pourra être limitée, végétation comprise.

En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 0,80 m et doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction. En outre, ils seront réalisés de préférence en matériaux naturels.

En cas de création d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.



Article 12 – UA : stationnement

Gabarit des places de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m².

Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :

- Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Dispositions quantitatives – véhicules motorisés :

Destination d'habitation :

Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant avec ou sans création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement.

Autres destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction. Une note justifiant des besoins devra être fournie.

Dispositions quantitatives – vélos :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de 1 emplacement vélo par logement. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la création de 1 emplacement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.



Article 13 – UA : espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour valoriser le patrimoine végétal existant, assurer l'intégration du bâti dans son environnement et accompagner les usages à l'échelle de l'opération.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels et perméables exception faite en secteur pentu (> 6 %) où les choix restent ouverts.

En cas de plantation de haies, les essences composant celles-ci devront être choisies parmi celles figurant en annexe du présent règlement.

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

Sans objet.

Article 15 – UA : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations doivent être conçues de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UB

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination :

Destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	X		
Habitation		X	
Hébergement hôtelier		X	
Bureau			X
Commerce			X
Artisanat			X
Industrie	X		
Entrepôt			X
Service public et d'intérêt collectif		X	

Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.



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

Sont admises sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions, installations, extensions, changements de destination, à destination de bureau et d'artisanat à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition d'être indispensable à une activité commerciale et à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions, installations, extensions, changements de destination, à destination de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 250 m² et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Pour toute opération engendrant la création de plus de 5 logements, au moins 30% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).
- Au sein du secteur d'OAP n°3 :
 - Le nombre minimum de logements à produire sera de 22 dont un minimum de 6 logements conventionnés.
 - Le nombre maximum de logements à produire sera de 38 dont un maximum de 12 logements conventionnés.
- Au sein du secteur d'OAP n°4 :
 - Le nombre minimum de logements à produire sera de 8 dont un minimum de 2 logements conventionnés.
 - Le nombre maximum de logements à produire sera de 14 dont un maximum de 4 logements conventionnés.
- Au sein du secteur d'OAP n°5 :
 - Le nombre minimum de logements à produire sera de 6 sans obligations en matière de production de logements conventionnés.
 - Le nombre maximum de logements à produire sera de 10 sans obligations en matière de production de logements conventionnés.

Article 3 – UB : accès et voiries

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.



Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services d'intérêt général puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères.

A défaut, un emplacement pour la présentation temporaire des conteneurs d'ordures ménagères de l'ensemble des logements devra être prévu en entrée d'impasse, en accès direct depuis le domaine public ou le véhicule de collecte circule.

Les caractéristiques des voies, des aires de retournement et des emplacements de présentation devront être conformes aux préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé sauf impossibilités techniques.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 4 – UB : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour tout nouvel aménagement, construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public, conformément aux prescriptions détaillées inscrites dans le zonage d'assainissement des eaux usées. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.



Dès lors qu'un raccordement gravitaire ne peut être réalisé, le demandeur du dossier d'urbanisme aura obligation d'installer, à ses frais, une pompe de relevage dimensionnée pour les besoins du projet et en assurera sa maintenance. Tout dispositif palliatif ou de substitution est à prévoir par les soins du pétitionnaire en cas de panne ou dysfonctionnement de la pompe de relevage.

En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront enterrés.

Collecte des déchets :

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et sécurité). Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible.

Chaque opération doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères les jours de collecte, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule et en lien avec les préconisations du service public de gestion des déchets.

Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 6 – UB : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

En bordure des routes départementales, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...). Dans ce cas, il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Aux extensions des constructions principales existantes et annexes accolées non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant, conformément au lexique.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages à caractère technique (transformateur, station de relèvement, locaux poubelles et vélos...) dont l'implantation doit être réalisée en vue d'optimiser leur utilisation, tout en favorisant leur intégration architecturale et dans le respect des règles de visibilité et de sécurité.

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

Dispositions générales :

La distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera de 3 mètres minimum et devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($H/2$ minimum = 3 mètres).

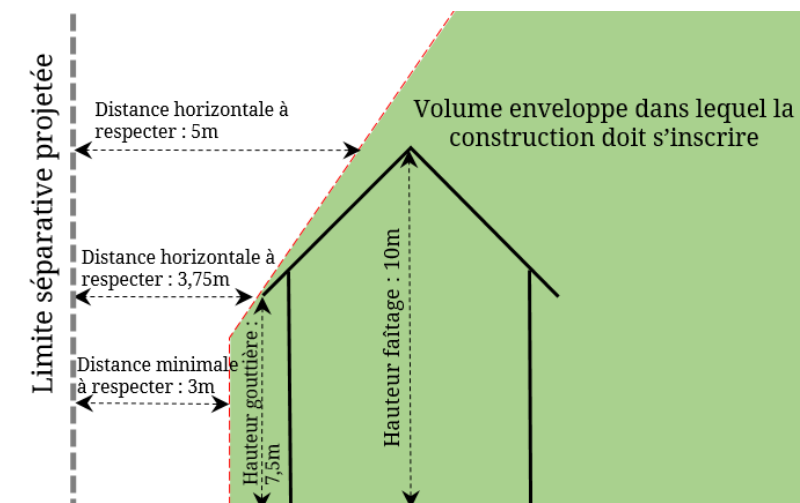


Illustration des conditions d'implantation en retrait des limites séparatives



Les constructions implantées en limite séparative sont admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin et dans la limite de la hauteur du bâtiment préexistant ;
- Pour les constructions de volumes et d'aspects homogènes qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m², qui devront être implantées sur la limite séparative ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- Aux extensions des constructions principales existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant et dans le respect de son gabarit.
- Aux piscines, qui devront être implantées au-delà de 2 mètre des limites séparatives.

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

Entre deux constructions non contiguës (hors annexes), une distance suffisante sera réalisée afin de permettre un bon entretien et maintenir un ensoleillement suffisant entre les constructions elles-mêmes.

Pour les bâtiments principaux d'habitation, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 4 m et de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 – UB : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière de l'opération.

Article 10 – UB : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur de la construction est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Toutefois, lorsque la pente du terrain, mesurée entre les extrémités de la construction, est supérieure ou égale à 10%, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre.



Dispositions générales :

La hauteur des constructions doit être du même ordre que celle des bâtiments avoisinants. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

En l'absence de repère, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres au faitage et 7,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux annexes dont la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.
- dans le « secteur de mixité fonctionnelle » identifié en trame graphique sur le règlement graphique. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Article 11 - UB : aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Dispositions générales :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

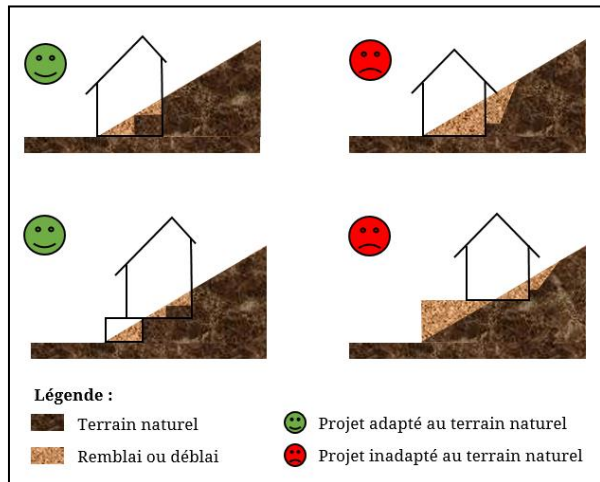
Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage. Elles doivent notamment s'adapter au terrain naturel. La notice décrivant et présentant le projet justifiera du respect de cette disposition par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont interdites.

Les annexes et extensions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal

Remblais et déblais :

Les constructions et installations s'adapteront au mieux à la topographie du terrain naturel : tout projet doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les terrassements, remblais et déblais devront être limités à ce qui est techniquement indispensable. Les buttes et surélévations (non strictement indispensables à la stabilité du terrain) supérieurs à 80 cm dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.



Toitures :

Les toitures en pente devront avoir une pente minimale de 25°.

La pente des constructions principales s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions avoisinantes, sauf pour les extensions où une pente plus faible est admise. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Les toits terrasses sont autorisés :

- pour les constructions principales, à condition qu'ils soient végétalisés,
- pour les extensions et les annexes de moins de 20 m².

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront. Ils seront soit intégrés dans la toiture, soit en léger surplomb.

Couvertures :

L'aspect et la couleur des couvertures devront s'harmoniser avec les couvertures voisines (tuiles couleur terre à rouge nuancé ou ardoise, bacs acier de couleur équivalente à celle des tuiles sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement). La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².
- aux vérandas, aux pergolas...
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques...).
- aux parties plates ou en faible pente des toitures.

Façades :

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

Leurs aspects doivent être finis, leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant. Le blanc (hors menuiseries), les couleurs vives ou inhabituelles sont interdits.



Clôtures et portails :

La partie maçonnée des clôtures doit être enduite et avoir une hauteur maximale de 80 cm. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches ne sont pas concernés par cette règle. Ils seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique justifiée.

En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre une forme semblable à celles rencontrées en zones agricoles ou naturelles.

Les dispositifs visant à constituer un pare vue d'aspect plastique sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres, hauteur de la végétation comprise.

Pour des raisons de sécurité, et notamment au droit des carrefours, la hauteur totale des clôtures pourra être limitée, végétation comprise.

En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 0,80 m et doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction. En outre, ils seront réalisés de préférence en matériaux naturels.

En cas de création d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Article 12 – UB : stationnement

Gabarit des places de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m².

Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Dispositions quantitatives – véhicules motorisés :

Destination d'habitation :

Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant avec ou sans création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement.



Autres destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction. Une note justifiant des besoins devra être fournie.

Dispositions quantitatives – vélos :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de 1 emplacement vélo par logement. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la création de 1 emplacement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article 13 – UB : espaces libres et plantations

Au moins 75 % de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Pour toute opération entraînant la création de plus de 8 logements, il est exigé qu'au moins 40 % de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour valoriser le patrimoine végétal existant, assurer l'intégration du bâti dans son environnement et accompagner les usages à l'échelle de l'opération.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels et perméables exception faite en secteur pentu (> 6 %) où les choix restent ouverts.

En cas de plantation de haies, les essences composant celles-ci devront être choisies parmi celles figurant en annexe du présent règlement.

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

Sans objet.

Article 15 – UB : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations doivent être conçues de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Les zones à urbaniser présentées au titre 3 sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

- 1AU : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur une ou plusieurs tranches.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.



CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AU

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination :

Destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	1AU	1AU	1AU
Exploitation agricole et forestière	X		
Habitation		X	
Hébergement hôtelier		X	
Bureau			X
Commerce			X
Artisanat			X
Industrie	X		
Entrepôt			X
Service public et d'intérêt collectif		X	

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

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.



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

Sont admises sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions, installations, extensions, changements de destination, à destination de bureau et d'artisanat à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition d'être indispensable à une activité commerciale et à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions, installations, extensions, changements de destination, à destination de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 250m² et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Conditions d'aménagement du secteur 1AU :

- La réalisation des constructions est autorisée à condition :
 - de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou dans le respect des conditions fixées par le volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation.
 - de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Conditions spécifiques d'aménagement par secteurs :
 - au sein du secteur d'OAP n°1 :
 - La densité minimale de logements sera de 13 logements à l'hectare (hors voirie et espaces publics).
 - Le nombre minimum de logements à produire sera de 49 dont un minimum de 11 logements conventionnés.
 - Le nombre maximum de logements à produire sera de 88 dont un maximum de 21 logements conventionnés.
 - La répartition des logements devra être compatible avec le phasage inscrit dans les OAP.
 - au sein du secteur d'OAP n°2 :
 - La densité minimale de logements sera de 13 logements à l'hectare (hors voirie et espaces publics).
 - Le nombre minimum de logements à produire sera de 50 dont un minimum de 19 logements conventionnés.
 - Le nombre maximum de logements à produire sera de 90 dont un maximum de 31 logements conventionnés.



- La répartition des logements devra être compatible avec le phasage inscrit dans les OAP.

Article 3 – 1AU : accès et voiries

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services d'intérêt général puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères.

A défaut, un emplacement pour la présentation temporaire des conteneurs d'ordures ménagères de l'ensemble des logements devra être prévu en entrée d'impasse, en accès direct depuis le domaine public ou le véhicule de collecte circule.

Les caractéristiques des voies, des aires de retournement et des emplacements de présentation devront être conformes aux préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé sauf impossibilités techniques.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour tout nouvel aménagement, construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement doit



respecter les caractéristiques du réseau public, conformément aux prescriptions détaillées inscrites dans le zonage d'assainissement des eaux usées. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

Dès lors qu'un raccordement gravitaire ne peut être réalisé, le demandeur du dossier d'urbanisme aura obligation d'installer, à ses frais, une pompe de relevage dimensionnée pour les besoins du projet et en assurera sa maintenance. Tout dispositif palliatif ou de substitution est à prévoir par les soins du pétitionnaire en cas de panne ou dysfonctionnement de la pompe de relevage.

En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront enterrés.

Collecte des déchets :

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et sécurité). Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible.

Chaque opération doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères les jours de collecte, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule et en lien avec les préconisations du service public de gestion des déchets.

Article 5 - 1AU : caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 6 - 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

En bordure des routes départementales, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...). Dans ce cas, il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages à caractère technique (transformateur, station de relèvement, locaux poubelles et vélos...) dont l'implantation doit être réalisée en vue d'optimiser leur utilisation, tout en favorisant leur intégration architecturale et dans le respect des règles de visibilité et de sécurité.

Article 7 - 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera de 3 mètres minimum et devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($H/2$ minimum = 3 mètres).

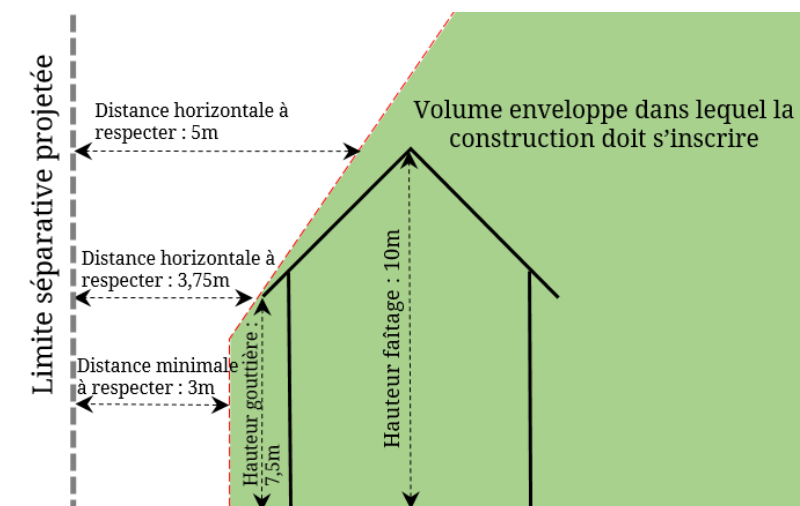


Illustration des conditions d'implantation en retrait des limites séparatives



Les constructions implantées en limite séparative sont admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions de volumes et d'aspects homogènes qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m², qui devront être implantées sur la limite séparative ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- Aux piscines, qui devront être implantées au-delà de 2 mètres des limites séparatives.

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

Entre deux constructions non contiguës (hors annexes), une distance suffisante sera réalisée afin de permettre un bon entretien et maintenir un ensoleillement suffisant entre les constructions elles-mêmes.

Pour les bâtiments principaux d'habitation, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 4 m et de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière de l'opération.

Article 10 – 1AU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur de la construction est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Toutefois, lorsque la pente du terrain, mesurée entre les extrémités de la construction, est supérieure ou égale à 10%, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre.

Dispositions générales :

La hauteur des constructions doit être du même ordre que celle des bâtiments avoisinants. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

En l'absence de repère, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres au faitage et 7,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux annexes dont la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère.

Article 11 - 1AU : aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Dispositions générales :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

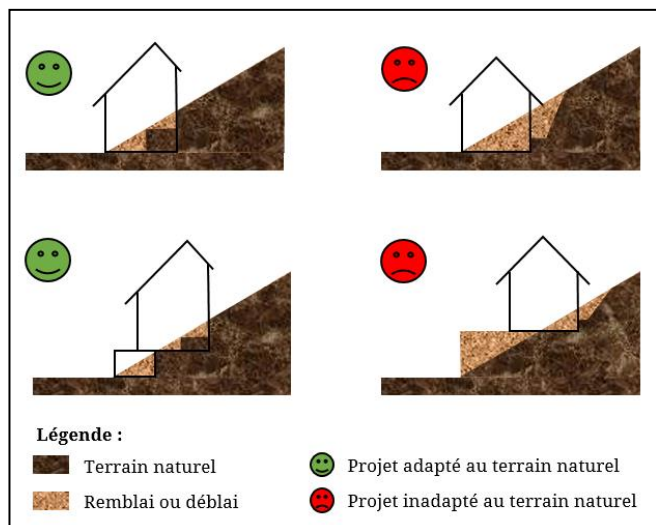
Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage. Elles doivent notamment s'adapter au terrain naturel. La notice décrivant et présentant le projet justifiera du respect de cette disposition par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont interdites.

Les annexes et extensions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal

Remblais et déblais :

Les constructions et installations s'adapteront au mieux à la topographie du terrain naturel : tout projet doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les terrassements, remblais et déblais devront être limités à ce qui est techniquement indispensable. Les buttes et surélévations (non strictement indispensables à la stabilité du terrain) supérieurs à 80 cm dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.





Toitures :

Les toitures en pente devront avoir une pente minimale de 25°.

La pente des constructions principales s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions avoisinantes, sauf pour les extensions où une pente plus faible est admise. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Les toits terrasses sont autorisés :

- pour les constructions principales, à condition qu'ils soient végétalisés,
- pour les extensions et les annexes de moins de 20 m².

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront. Ils seront soit intégrés dans la toiture, soit en léger surplomb.

Couvertures :

L'aspect et la couleur des couvertures devront s'harmoniser avec les couvertures voisines (tuiles couleur terre à rouge nuancé ou ardoise, bacs acier de couleur équivalente à celle des tuiles sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement). La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 20m².
- aux vérandas, aux pergolas...
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques...).
- aux parties plates ou en faible pente des toitures.

Façades :

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

Leurs aspects doivent être finis, leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant. Le blanc (hors menuiseries), les couleurs vives ou inhabituelles sont interdits.

Clôtures et portails :

La partie maçonnée des clôtures doit être enduite et avoir une hauteur maximale de 80 cm.

En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre une forme semblable à celles rencontrées en zones agricoles ou naturelles.

Les dispositifs visant à constituer un pare vue d'aspect plastique sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres, hauteur de la végétation comprise.



Pour des raisons de sécurité, et notamment au droit des carrefours, la hauteur totale des clôtures pourra être limitée, végétation comprise.

En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 0,80 m et doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction. En outre, ils seront réalisés de préférence en matériaux naturels.

En cas de création d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Article 12 - 1AU : stationnement

Gabarit des places de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m².

Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Dispositions quantitatives – véhicules motorisés :

Destination d'habitation :

Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant avec ou sans création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement.

Autres destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction. Une note justifiant des besoins devra être fournie.

Dispositions quantitatives – vélos :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de 1 emplacement vélo par logement. Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la création de 1 emplacement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.



Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations

Au moins 75 % de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Pour toute opération entraînant la création de plus de 8 logements, il est exigé qu'au moins 40 % de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour valoriser le patrimoine végétal existant, assurer l'intégration du bâti dans son environnement et accompagner les usages à l'échelle de l'opération.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération. Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels et perméables exception faite en secteur pentu (> 6 %) où les choix restent ouverts.

En cas de plantation de haies, les essences composant celles-ci devront être choisies parmi celles figurant en annexe du présent règlement.

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

Sans objet.

Article 15 – 1AU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – 1AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations doivent être conçues de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les zones agricoles présentées au titre 4 sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

- A : correspond à la zone agricole.
- Ac : correspond à un secteur dédié à la création d'un abri de chasse. Il s'agit d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au sens du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.

La zone agricole est concernée par :

- Les dispositions réglementaires applicables **aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, qui sont détaillées au titre 1 – Chapitre 4 du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »
- La trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Moyenne Vallée de l'Ognon**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.
- La trame graphique relative aux **risques géologiques identifiés au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme**. Les dispositions réglementaires applicables sont détaillées au titre 1 - Chapitre 4 du présent règlement : " Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones "



CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination :

Destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	A	A	A
Exploitation agricole et forestière		X	
Habitation			X
Hébergement hôtelier	X		
Bureau	X		
Commerce	X		
Artisanat	X		
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Service public et d'intérêt collectif			X

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et installations nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2 - A
- les installations classées non agricoles,
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures et abris mobiles installées à titre permanent,
- les carrières,
- les campings et caravanings,
- le stationnement des caravanes,
- le remblaiement et la construction dans les dolines (fonds et flancs).

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

Sont admises sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les aménagements liés à l'accueil du public, la fréquentation, la découverte des espaces naturels et leur mise en valeur à des fins pédagogiques ou scientifiques, ainsi que des abris.



- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole (dont les ICPE), ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les projets de diversification de l'activité agricole à condition que ceux-ci soient réalisés dans des bâtiments agricoles existants ou en extension ou en annexe de ces derniers.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées ou non aux exploitations agricoles, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées ou non aux exploitations agricoles dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher par unité foncière (hors piscine) et à la condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- L'emprise au sol maximale cumulée des annexes et des extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées ou non aux exploitations agricoles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires par unité foncière, par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 3 – A : accès et voiries

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

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.



Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 6 – A : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Dispositions générales :

Destination d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement des routes départementales.

Dans les autres cas, un recul de 3 m minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.



Autres destinations :

Toute construction et installation autre qu'à usage d'habitation doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières :

Toutefois, ce recul n'est pas applicable :

- Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- Aux locaux techniques (transformateur, ouvrage de transport d'électricité, station de relèvement, locaux poubelles, vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- Aux extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant, conformément au lexique.
- A l'extension des exploitations existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation en limite de zone N boisée

Par mesure de sécurité, toute construction à usage d'habitation (hors annexes séparées et piscines) devra respecter une distance minimale de recul de 30 m vis-à-vis des zones boisées classées en zone N.

Article 7 - A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Destination d'habitation :

La distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera de 3 mètres minimum et devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($H/2$ minimum = 3 mètres).

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m², qui devront être implantées sur la limite séparative ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.



- Aux piscines, qui devront être implantées au-delà de 2 mètre (1 mètre de margelle compris) des limites séparatives.

Implantation en limite de zone N boisée

Par mesure de sécurité, toute construction à usage d'habitation (hors annexes séparées et piscines) devra respecter une distance minimale de recul de 30 m vis-à-vis des zones boisées classées en zone N.

Autres destinations :

La distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera de 5 mètres minimum.

Dispositions particulières :

Toutefois, ce recul n'est pas applicable pour les locaux techniques (transformateur, ouvrage de transport d'électricité, station de relèvement, locaux poubelles, vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.

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

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitation devront s'implanter dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale d'habitation.

Article 9 – A : emprise au sol

Non règlementé

Article 10 – A : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur de la construction est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Toutefois, lorsque la pente du terrain, mesurée entre les extrémités de la construction, est supérieure ou égale à 10%, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre, à condition que la hauteur de la construction à créer, appréciée sur la façade établie par rapport à la voie publique ou privée à usage public, ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée ci-après.



Dispositions générales :

Destination d'habitation :

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'habitation est fixée à 10 mètres au faitage et 7,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Les annexes non accolées ne pourront dépasser 3,5 m hors tout.

Destination d'exploitation agricole :

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 12 mètres.

Le gabarit des constructions agricoles devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant et dans le respect de son gabarit.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

Article 11 - A : aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Dispositions générales :

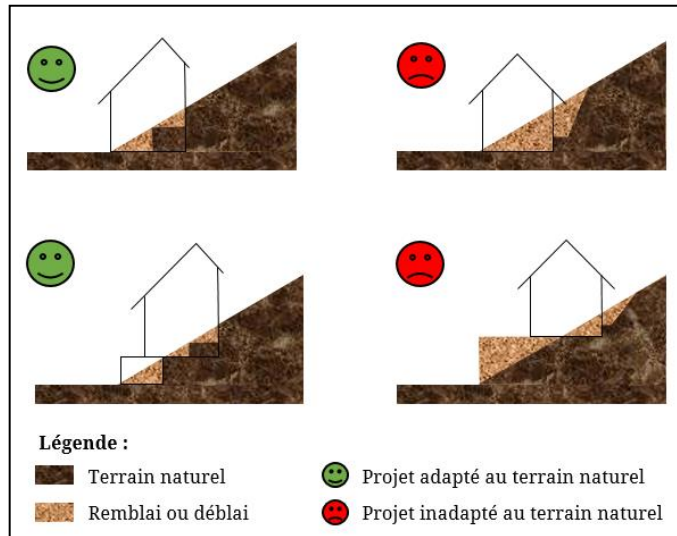
Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent respecter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et du paysage. Elles doivent notamment s'adapter au terrain naturel sans mouvement de terrain.

Les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont interdites.

Les annexes et extensions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal

Remblais et déblais :

Les constructions et installations s'adapteront au mieux à la topographie du terrain naturel : tout projet doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les terrassements, remblais et déblais devront être limités à ce qui est techniquement indispensable. Les buttes et surélévations (non strictement indispensables à la stabilité du terrain) supérieures à 80 cm dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.



Façades :

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

Leurs aspects doivent être finis, leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant. Le blanc (hors menuiseries), les couleurs vives ou inhabituelles sont interdits.

Ouvertures :

Lorsque les façades comportent une composition particulière, les percements en façade respecteront des proportions plus hautes que larges, sauf dans le cas d'une bonne intégration architecturale et à condition de ne pas dénaturer la façade existante.

Article 12 – A : stationnement

Gabarit des places de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m².

Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.



Article 13 – A : espaces libres et plantations

De manière générale, les espaces libres autour des exploitations agricoles, non affectés à l'activité (qui ne servent pas de zone de stockage par exemple) seront traités en espace vert.

Les zones de dépôts et de stockage (matériaux, engins et outillage) devront impérativement être arborées en périphérie ou intégrées à la topographie du site de manière à être les plus discrètes possible dans le paysage, et surtout non visibles depuis la périphérie de la zone.

Pour les bâtiments d'habitation, à l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite

En cas de plantation de haies, les essences composant celles-ci devront être choisies parmi celles figurant en annexe du présent règlement.

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

Sans objet.

Article 15 – A : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations doivent être conçues de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ac

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et installations non prévues à l'article 2 - Ac,
- les installations classées de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures et abris mobiles installés à titre permanent,
- les carrières,
- les campings et caravanings,
- le stationnement des caravanes,
- les défrichements,
- le remblaiement, le comblement et l'aménagement des dolines.

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

Sont admises sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

Les abris de chasse, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol pour l'ensemble du secteur Ac.

Article 3 – Ac : accès et voiries

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

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront enterrés.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains.

Sans objet.



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

Dispositions générales :

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques,
- 15 mètres de l'alignement des RD.

Dispositions particulières :

Toutefois, ce recul n'est pas applicable :

- Pour les locaux techniques (transformateur, ouvrage de transport d'électricité, station de relèvement, locaux poubelles, vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales :

La distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera de 3 mètres minimum et devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($H/2$ minimum = 3 mètres).

Dispositions particulières :

Toutefois, ce recul n'est pas applicable :

- Pour les locaux techniques (transformateur, ouvrage de transport d'électricité, station de relèvement, locaux poubelles, vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non règlementé

Article 9 – Ac : emprise au sol

Non règlementé



Article 10 – Ac : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les ouvrages techniques dont les caractéristiques ne peuvent être modifiées et sont liées à leur bon fonctionnement.

Article 11 – Ac : aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 12 – Ac : stationnement

Gabarit des places de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m².

Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

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

Non réglementé

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

Sans objet.

Article 15 – Ac : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.



Article 16 – Ac : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.

La zone naturelle est concernée par :

- Les dispositions réglementaires applicables **aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, qui sont détaillées au titre 1 – Chapitre 4 du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »
- La trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Moyenne Vallée de l'Ognon**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.
- La trame graphique relative aux **risques géologiques identifiés au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme**. Les dispositions réglementaires applicables sont détaillées au titre 1 - Chapitre 4 du présent règlement : " Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones "



CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et installations non prévues à l'article 2 - N,
- les installations classées de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures et abris mobiles installés à titre permanent,
- les carrières,
- les campings et caravanings,
- le stationnement des caravanes,
- les défrichements,
- le remblaiement, le comblement et l'aménagement des dolines et des annexes hydrauliques (bras morts, anciens lits des cours d'eau, baissières...).

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

Sont admises sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les aménagements liés à l'accueil du public, la fréquentation, la découverte des espaces naturels et leur mise en valeur à des fins pédagogiques ou scientifiques, ainsi que des abris.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

Article 3 – N : accès et voiries

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

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Article 4 – N : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Dispositions générales :

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques,
- 15 mètres de l'alignement des RD.

Dispositions particulières :

Toutefois, ce recul n'est pas applicable :

- Pour les locaux techniques (transformateur, ouvrage de transport d'électricité, station de relèvement, locaux poubelles, vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales :

La distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera de 3 mètres minimum et devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($H/2$ minimum = 3 mètres).

Dispositions particulières :

Toutefois, ce recul n'est pas applicable :

- Pour les locaux techniques (transformateur, ouvrage de transport d'électricité, station de relèvement, locaux poubelles, vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non règlementé



Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – N : hauteur maximale des constructions

Dispositions spécifiques au secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les ouvrages techniques dont les caractéristiques ne peuvent être modifiées et sont liées à leur bon fonctionnement.

Article 11 – N : aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 12 – N : stationnement

Gabarit des places de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m².

Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

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

Non règlementé

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

Sans objet.



Article 15 – N : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



ANNEXE 1 – LISTE DES ESSENCES LOCALES

Liste des essences locales de végétaux pour haies

Abelia (abélia)
Berberis (épine-vinette)
Carpinus betulus (charmillle)
Cornus (cornouiller)
Corylus (noisetier)
Cotoneaster (cotonéaster)
Deutzia (deutzie)
Euonymus (fusain)
Forsythia (forsythia)
Ligustrum (troène)
Lonicera (chèvrefeuille)
Philadelphus (seringat)
Photinia (photinia)
Physocarpus (physocarpe)
Prunus (laurier)
Ribes sanguineum (groseillier à fleurs)
Spirea (spirée)
Syringa (lilas)
Viburnum (viorne)
Weigela (weigélia)



Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr