

Commune de CHAMPAGNEY

Code INSEE : 25115

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU05 janvier 2017
Modification simplifiée n°1.....28 février 2019
Mise à jour n°1.....H0 juin 2024
Mise en compatibilité n°1.....16 octobre 2025
Mise à jour n°2.....02 février 2026

Commune de Champagney

DEPARTEMENT DU DOUBS

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4 – Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision du PLU prescrite le	25 mars 2011
Pour copie conforme, Le Maire	Révision arrêtée le	24 avril 2015
	Révision approuvée le	05 janvier 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil communautaire du Grand Besançon
en date du 28 février 2019



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. · R. BENOIT Architecte d.p.l.g. · D. GOUIN Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

Modification simplifiée n°1 : Bureau d'études Panorama BFC – 7 rue du Tunnel 25000 Besançon

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE UA	9
CARACTÈRE DE LA ZONE	9
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	16
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	16
ZONE UX	17
CARACTÈRE DE LA ZONE	17
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	22
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	22
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	23
ZONE 1AU	24
CARACTÈRE DE LA ZONE	25
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	31
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	31
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
ZONE A	33
CARACTÈRE DE LA ZONE	33
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	35
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	41
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	42
ZONE N	43
CARACTÈRE DE LA ZONE	43
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	48
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	48

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CHAMPAGNEY**.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Franche Comté – Service Régional de l'archéologie ;

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

L'arrêté préfectoral du 30 juillet 2018 – n°2018.495, relatif à la définition d'une zone de présomption de prescription d'archéologie préventive, est joint en annexe au PLU (cf. Rapport de présentation de la modification simplifiée n°1).

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui correspond au centre ancien et aux parties récentes de Champagney.

Le secteur **UAj** réservé aux jardins où des annexes sont autorisées

La zone **UX**, zone qui correspond aux zones urbaines destinées à l'artisanat

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte, sous réserve d'une urbanisation organisée et compatible avec son orientation d'aménagement et de programmation.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comporte un secteur **Ah** réservé au bâti dispersé.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par « adaptations mineures », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Dans ce cadre tout projet concernant une construction existante, régulière au regard du droit de l'urbanisme mais ne respectant pas certaines règles du présent PLU en raison de l'antériorité de l'autorisation de construire par rapport à l'entrée en vigueur du PLU, ne pourra être autorisé qu'à la condition de ne pas aggraver ces non-conformités, ou d'entrer dans le cadre des dérogations prévues aux articles L. 152-4 et L. 152-5 du code de l'urbanisme.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - <u>l'habitabilité</u> : | L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance. |
| - <u>Le potentiel du bâtiment</u> : | Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment. |
| - <u>la qualité du site</u> : | Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension. |

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2015.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L421-1 et R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-3 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Franche Comté – service régional de l'archéologie

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) ».

Conformément à l'article 7 du même décret « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles ont connaissance ».

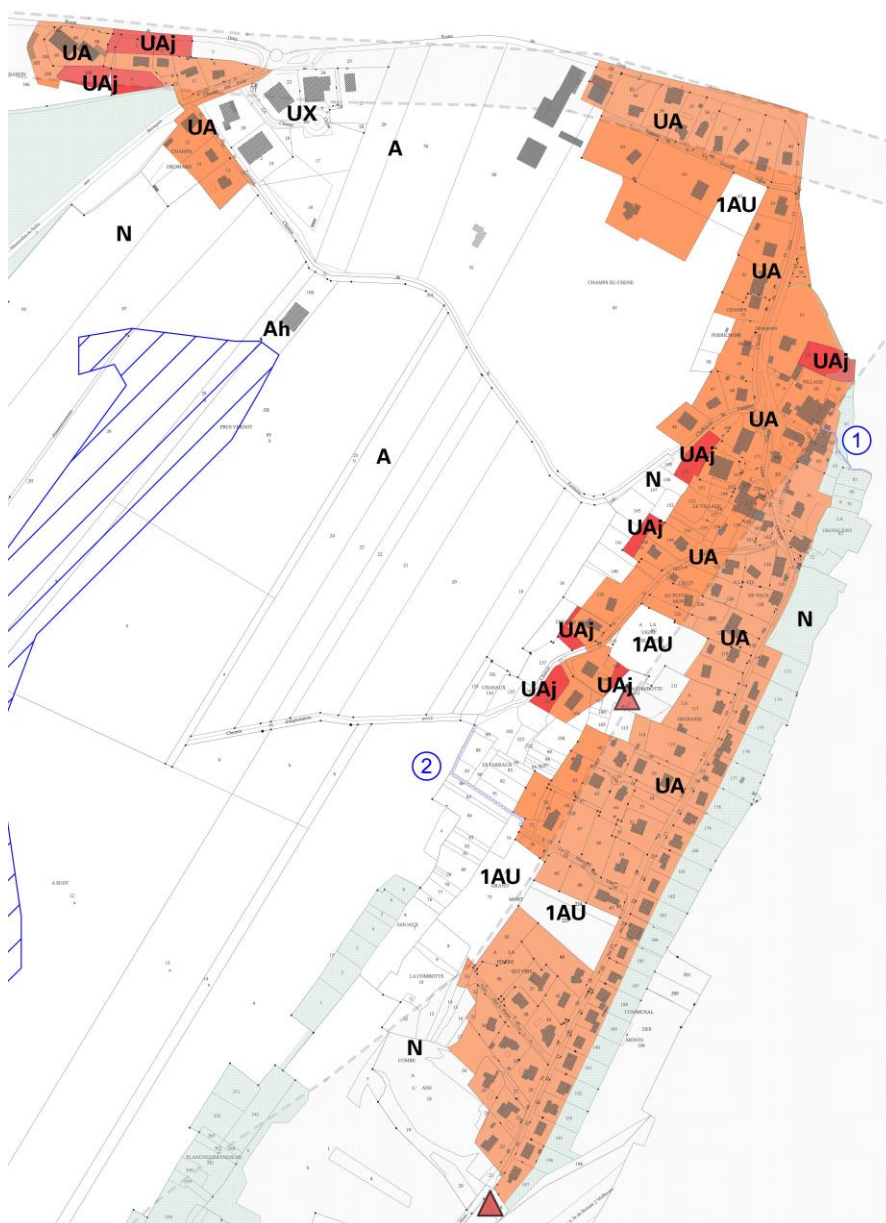
Consulter les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2018 – n°2018.495, relatif à la définition d'une zone de présomption de prescription d'archéologie préventive.

ARTICLE 6 - SECURITE DES ACCES

Les plantations et les clôtures ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des accès.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UA** correspond au centre urbain ancien et aux parties récentes de Champagny.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de l'habitat, des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales ou industrielles non nuisantes. La mixité urbaine est favorisée.

Elle comprend un secteur **UAj** correspondant à des jardins où seules les annexes sont autorisées.

La zone UA est concernée par les dispositions relatives à l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières, à savoir la A36, la RD67 et la RD70.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les créations et extensions des constructions et installations entraînant des dangers ou des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone., notamment tout établissement susceptible d'être à l'origine de nuisances sonores ou de pollution chimique (par exemple : stockages de produits nocifs, ateliers de presse, ateliers de peinture, carrosseries, ateliers de traitement de surface...)

La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

Les installations classées soumises à autorisation

Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111.50, 2^e alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les terrains de campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- Les constructions exposées au bruit de l'A36, de la RD67 et de la RD70 doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération (aménagement, construction ...) admise dans la zone.

De plus, dans le secteur **UAj** sont seulement autorisées :

- Les piscine et annexes (garage, abri de jardin, abri bois...) en rapport avec des habitations situées sur le même tènement. Il ne peut en aucun cas s'agir d'une extension ou d'une adjonction de ces habitations. Ces annexes ne pourront en aucun cas bénéficier d'un changement d'affectation (habitation, bureau, commerce, entrepôt...)
- L'emprise au sol de ces annexes, hors piscine, dont la hauteur maximale est fixée à 3 m à l'égout du toit, est limitée à 40 m² maximum au total.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès :

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Ainsi tout accès privé nouveau est interdit sur la RD 67 et sur la RD 70.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a- 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 en particulier être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

b- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° De façon privilégiée, lorsque la nature du sol le permet, absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Ou dirigées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1° Les constructions nouvelles s'implanteront à un retrait d'au moins 4 m de l'emprise publique, ce retrait étant limité à 2 m pour les piscines.

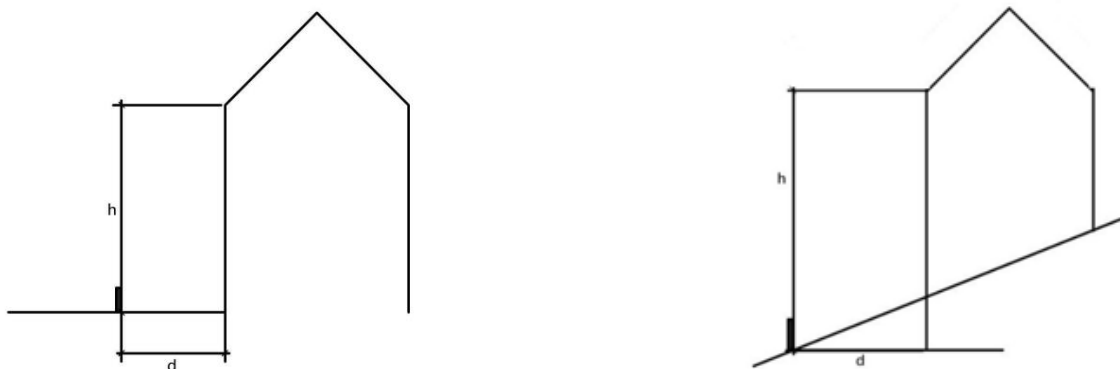
2° Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou prescrite dans les cas suivants :

- Aménagement ou extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
- Pour respecter l'alignement ou l'ordonnancement général des constructions avoisinantes existantes.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sous réserve qu'elle ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Le long de la RD 70, le retrait est porté à 10 m

3° Les dispositions fixées aux alinéas 1° et 2° du présent article s'appliquent également dans les lotissements

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



$$\Rightarrow d > 2 \text{ mètres}$$

$$\Rightarrow d > h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- * si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, sans excéder 3 mètres à l'égout du toit,
- * si la hauteur du mur des constructions, mesurée jusqu'à l'égout du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres, alors l'implantation en limite séparative est admise
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

* pour la reconstruction à l'identique après sinistre

Les dispositions de cet article s'appliquent également dans les lotissements.

Toutefois, à titre dérogatoire, la construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en fonction du plan d'ensemble proposé.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres éléments de superstructures exclues).

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+combles ou 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, la hauteur de la construction ne peut excéder celle de la construction existante

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Aspect de façades

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

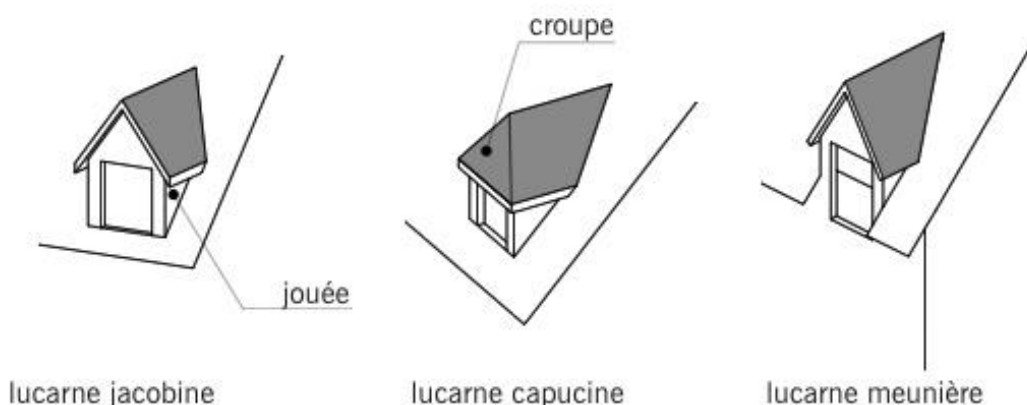
Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit de maçonnerie enduite,
- Soit de bardage bois naturel ou traité, ou composite.

Les teintes utilisées pour les façades seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles respecteront le contexte environnant.

Toiture

- L'aspect extérieur des toitures ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les toitures des bâtiments seront constituées au moins de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans, ou réalisées en toiture terrasse ou plate. Toutefois, dans le cas des annexes (garage, abri de jardin...) un seul pan de toiture pourra être admis.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières ; ainsi que les lucarnes rampantes et rentrantes...



Éléments techniques

Les éléments techniques, notamment les panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles et antennes, doivent être judicieusement positionnés afin de limiter leur impact visuel.

Clôture

1° Sur espace public

Les clôtures sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal)
- soit d'un mur bahut en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (L'enduit étant traité de manière compatible avec celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- soit d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies,
- soit d'une haie vive

La hauteur maximum étant limitée à 2 mètres.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

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

2° En limite séparative

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal)
- soit d'un mur bahut en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal) de hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claires voies, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- soit d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies,
- soit d'une haie vive

La hauteur maximum étant limitée à 2 mètres.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Annexes

Les annexes devront être traitées avec le même soin et en harmonie avec le bâtiment principal

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

1° Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

2° Concernant les habitations : il doit être aménagé au moins 2 places par nouveau logement créé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront

être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

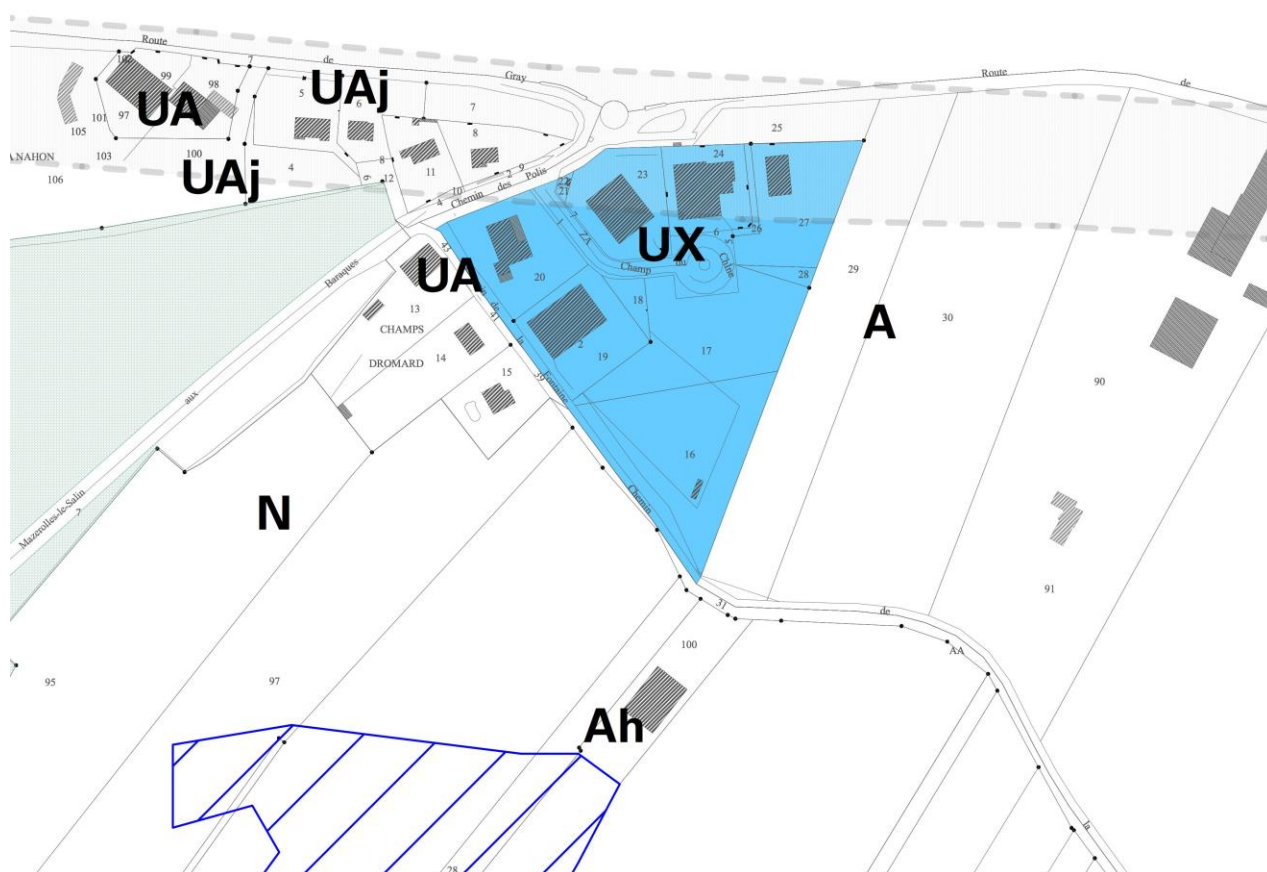
ARTICLE UA 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UX



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UX** est destinée à accueillir des activités artisanales.

La zone UX est concernée par les dispositions relatives à l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières, à savoir la A36, la RD67 et la RD70.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux, ainsi qu'aux aires de stationnement, aux équipements collectifs, aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ou ceux édifiés dans le cadre d'une implantation artisanale. Cette partie d'habitation doit être intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment. Il est formellement interdit d'implanter cette habitation en dehors du bâtiment principal de production, stockage ou bureaux.

Il ne peut y avoir qu'un seul logement et sa surface de plancher ne peut dépasser 150 m².

Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération (aménagement, construction ...) admise dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès :

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Ainsi tout accès privé nouveau est interdit sur la RD 67 et sur la RD 70.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a- 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 en particulier être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

b- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être :

- ° De façon privilégiée, lorsque la nature du sol le permet, absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Ou dirigées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1° Les constructions nouvelles s'implanteront à un retrait d'au moins 4 m de l'emprise publique.

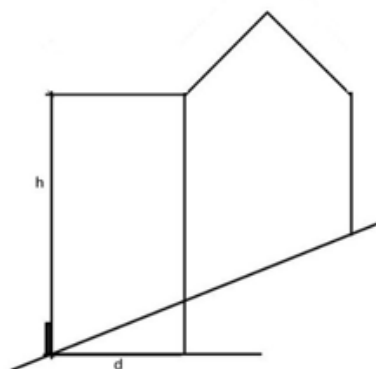
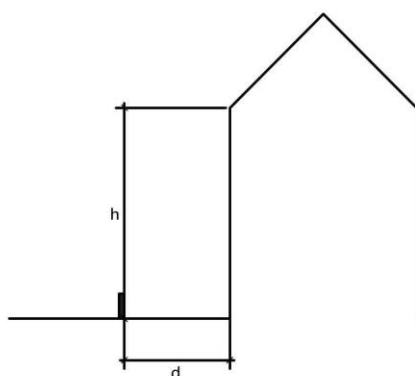
2° Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou prescrite dans les cas suivants :

- Pour respecter l'alignement ou l'ordonnancement général des constructions avoisinantes existantes.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Le long de la RD 70, le retrait est porté à 10 m

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



⇒ $d > 2$ mètres

⇒ $d > h/2$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- * si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, sans excéder 3 mètres à l'égout du toit,
- * si la hauteur du mur des constructions, mesurée jusqu'à l'égout du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres, alors l'implantation en limite séparative est admise
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre
- * si la parcelle voisine n'est pas une zone UX, alors le retrait est porté à 5 mètres

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la superficie du tènement situé dans la zone.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet, ouvrages techniques, cheminées, silos et autres éléments de superstructures exclus.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage

Forme

Un soin particulier doit être apporté à la conception architecturale et à la finition des bâtiments ainsi qu'à leurs abords. Il sera fait de même pour les enseignes de publicité et les enseignes lumineuses.

Les bâtiments annexes devront être réalisés avec la même gamme de matériaux, de revêtements et de couleurs que le bâtiment principal.

Les transformateurs et les coffrets techniques seront intégrés à l'immeuble ou à la clôture.

Aspect de façade

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

L'emploi de matériaux ondulés non peints, en bardage comme en couverture, est interdit.

Les aspects brillants sont interdits.

Toiture

Les toitures terrasses et les toits plats sont admis.

Éléments techniques

Les éléments techniques, notamment les panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles et antennes, doivent être judicieusement positionnés afin de limiter leur impact visuel.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum d'un mètre.

Des clôtures pleines peuvent exceptionnellement être autorisées, lorsqu'elles répondront à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Les plantations ou haies vives seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de la zone.

Toutefois, la hauteur maximum des clôtures est de 2 m.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angle ne dépasseront pas la cote maximum d'un mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètre de part et d'autre du carrefour.

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

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installation d'activités, dépôts ou stationnement, admis dans la zone.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UX 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

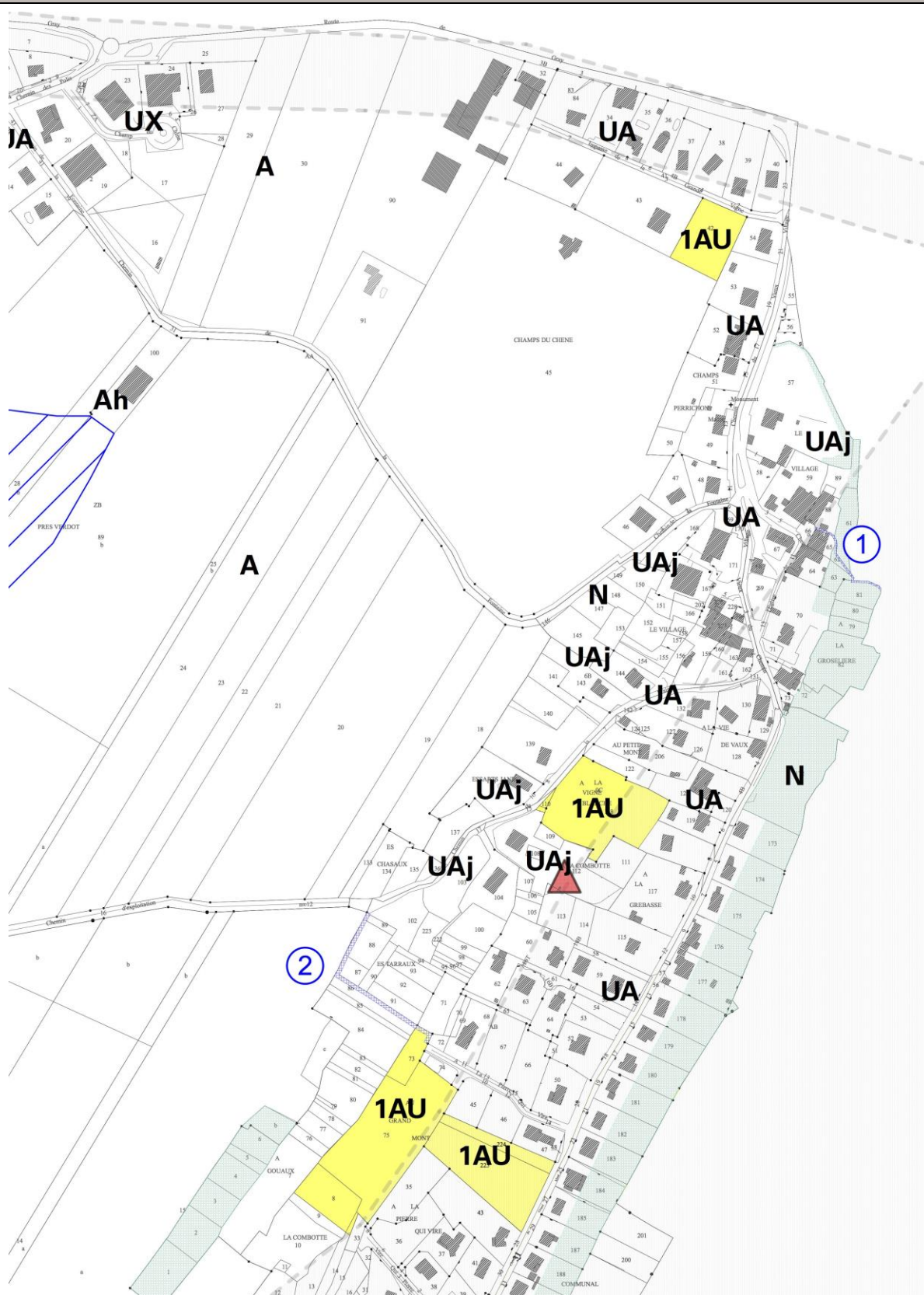
Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **1AU** est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat, équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

La zone 1AU est concernée par les dispositions relatives à l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières, à savoir la A36, la RD67 et la RD70.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les créations et extensions des constructions et installations entraînant des dangers ou des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone., notamment tout établissement susceptible d'être à l'origine de nuisances sonores ou de pollution chimique (par exemple : stockages de produits nocifs, ateliers de presse, ateliers de peinture, carrosseries, ateliers de traitement de surface...)

La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

Les installations classées soumises à autorisation

Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111.50, 2^e alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les terrains de campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération (aménagement, construction ...) admise dans la zone.

Les autres occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Elles sont aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Elles doivent être compatibles avec le respect, à terme, des orientations d'aménagement et de programmation telles que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.

De plus, les constructions exposées au bruit de l'A36, de la RD67 et de la RD70 doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Ainsi tout accès privé nouveau est interdit sur la RD 67 et sur la RD 70.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a- 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 en particulier être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

b- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° De façon privilégiée, lorsque la nature du sol le permet, absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Ou dirigées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1° Les constructions nouvelles s'implanteront à un retrait d'au moins 4 m de l'emprise publique, ce retrait étant limité à 2 m pour les piscines.

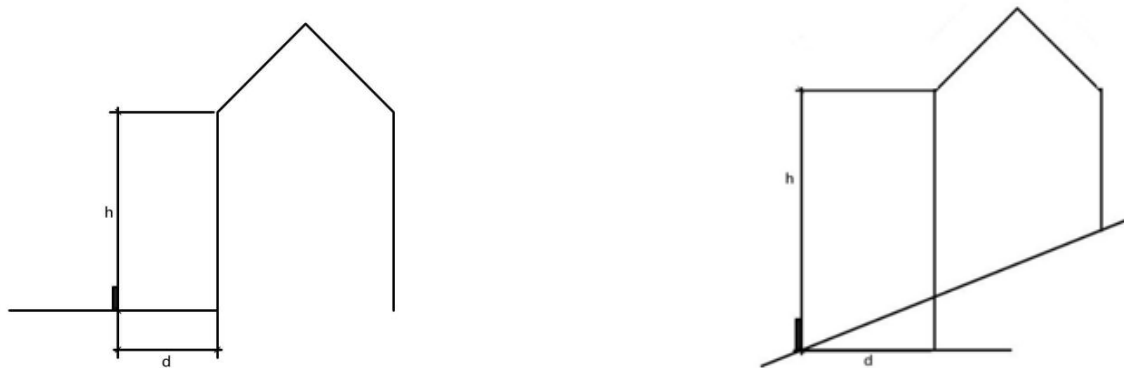
2° Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou prescrite dans les cas suivants :

- Pour respecter l'alignement ou l'ordonnancement général des constructions avoisinantes existantes.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Le long de la RD 70, le retrait est porté à 10 m

3° Les dispositions fixées aux alinéas 1° et 2° du présent article s'appliquent également dans les lotissements

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



$$\Rightarrow d > 2 \text{ mètres}$$

$$\Rightarrow d > h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- * si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, sans excéder 3 mètres à l'égout du toit,
- * si la hauteur du mur des constructions, mesurée jusqu'à l'égout du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres, alors l'implantation en limite séparative est admise
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Les dispositions de cet article s'appliquent également dans les lotissements.

Toutefois, à titre dérogatoire, la construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en fonction du plan d'ensemble proposé.

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

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres éléments de superstructures exclues).

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+combles ou 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Aspect de façades

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

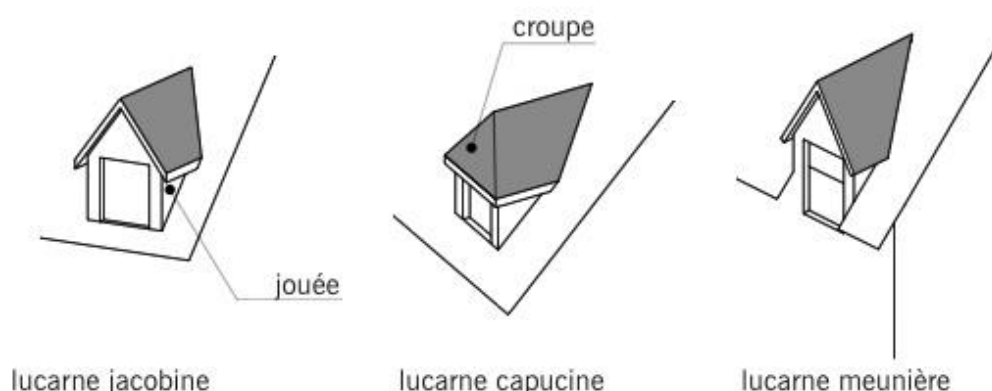
- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit de maçonnerie enduite,

Soit de bardage bois naturel ou traité, ou composite.

Les teintes utilisées pour les façades seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles respecteront le contexte environnant.

Toiture

- L'aspect extérieur des toitures ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les toitures des bâtiments seront constituées au moins de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans, ou réalisées en toiture terrasse ou plate. Toutefois, dans le cas des annexes (garage, abri de jardin...) un seul pan de toiture pourra être admis.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières ; ainsi que les lucarnes rampantes et rentrantes...



Éléments techniques

Les éléments techniques, notamment les panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles et antennes, doivent être judicieusement positionnés afin de limiter leur impact visuel.

Clôture

° Sur espace public

Les clôtures sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal)
- soit d'un mur bahut en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (L'enduit étant traité de manière compatible avec celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- soit d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies,
- soit d'une haie vive

La hauteur maximum étant limitée à 2 mètres.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

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

2° En limite séparative

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal)
- soit d'un mur bahut en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal) de hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claires voies, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- soit d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies,
- soit d'une haie vive

La hauteur maximum étant limitée à 2 mètres.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Annexes

Les annexes devront être traitées avec le même soin et en harmonie avec le bâtiment principal.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

1° Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

2° Concernant les habitations : il doit être aménagé au moins 2 places par nouveau logement créé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront

être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

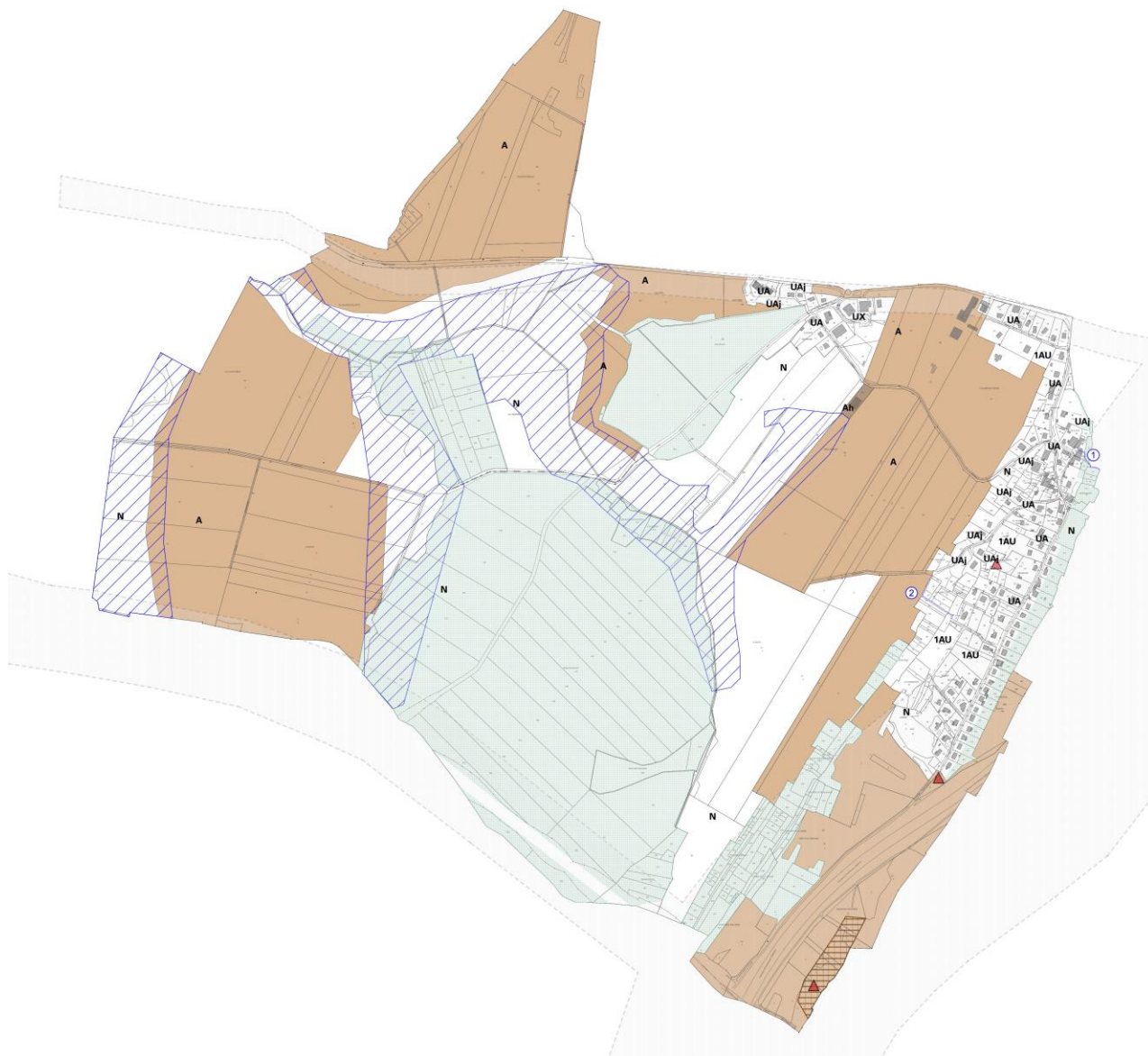
Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A



CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur **Ah** réservé au bâti dispersé.

La zone A est concernée par les dispositions relatives à l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières, à savoir la A36, la RD67 et la RD70.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les aménagements et occupations du sol sont interdits, à l'exception, dans les conditions visées ci-dessous :

- des constructions, y compris à usage d'habitation, et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation, y compris existants, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol, sous condition définie à l'article A2.
- dans le secteur Ah, l'extension du bâtiment existant, sous conditions définies à l'article A2.

En outre dans le secteur repéré au titre de l'article R 123-11-b du code de l'urbanisme, il est interdit de remblayer ou combler la doline.

Par ailleurs les zones humides identifiées dans le règlement graphique sont inconstructibles.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de réglementations sanitaires des conditions de distance réciproques sont instaurées pour l'implantation de certains bâtiments agricoles par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers ; à ce titre la réglementation agricole concernant les ICPE indique que l'implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (stockage de fourrages et aliments, silos et aires d'ensilage, ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents ...) est interdite à moins de :

- 100 m de toute habitation, stade, camping agréé et de zones destinées à l'habitation par les documents d'urbanisme opposables aux tiers,
- 35 m des berges de cours d'eau, des puits, forages, ...
- 200 m des lieux de baignade.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans les 100 m de l'exploitation agricole. Les extensions des constructions à usage d'habitation ne pourront pas avoir pour objet la création de plus d'un logement supplémentaire. Les annexes (garages ...) seront localisés à proximité du bâtiment principal. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m à l'égout du toit. L'emprise au sol de chacune d'elle sera limitée à 50 m² maximum.

Dans le secteur Ah qui concerne un bâtiment dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², l'extension de ce bâtiment est autorisée dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² maximum ; le cas échéant cette extension se fera obligatoirement sur la façade côté route.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis sous condition d'être liés à une opération (aménagement, construction ...) admise dans la zone ou dans le secteur Ah.

De plus, les constructions exposées au bruit de l'A36, de la RD67 et de la RD70 doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Ainsi tout accès privé nouveau est interdit sur la RD 67 et sur la RD 70.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a- 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 en particulier être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

b- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

A défaut de réseau public et pour les constructions (hors constructions à usage d'habitation) une alimentation individuelle en eau par puits, captage, forage, ou cuve de récupération d'eau, peut être acceptée si la potabilité physique et bactériologique de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution sont considérées comme assurées.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° De façon privilégiée, lorsque la nature du sol le permet, absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Ou dirigées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

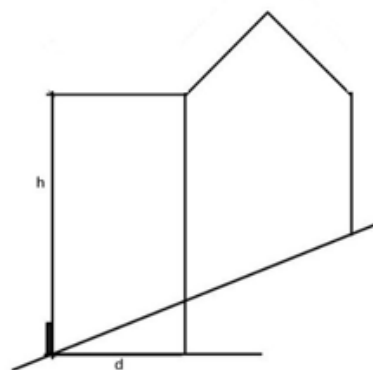
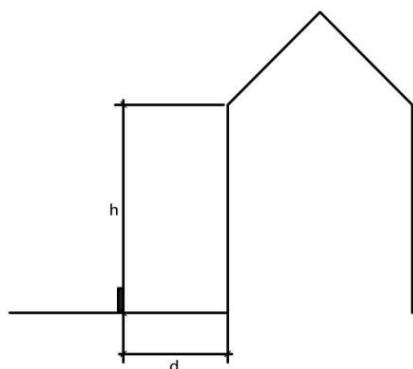
1° Les constructions nouvelles s'implanteront à un retrait d'au moins **10 m** de l'emprise publique.

2° Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou prescrite dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas le retrait
- Pour respecter l'alignement ou l'ordonnancement général des constructions avoisinantes existantes.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Le long de la RD 70 et de la RD 67, le retrait est porté à 25 m
- Le long de l'autoroute A 36, le retrait est porté à 50 m

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Sans préjudice des dispositions de l'article 2, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



⇒ $d > 2 \text{ mètres}$

⇒ $d > h/2$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- * si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, sans excéder 3 mètres à l'égout du toit,
- * si la hauteur du mur des constructions, mesurée jusqu'à l'égout du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres, alors l'implantation en limite séparative est admise
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet ; ouvrages techniques, cheminées, silos et autres éléments de superstructures exclus.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+combles ou 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Règles applicables pour les bâtiments d'habitation et pour les secteurs Ah

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Aspect de façades

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

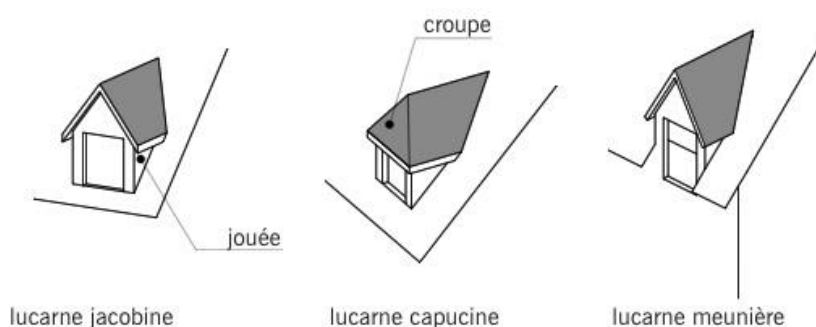
Soit de maçonnerie enduite,

Soit de bardage bois naturel ou traité, ou composite.

Les teintes utilisées pour les façades seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles respecteront le contexte environnant.

Toiture

- L'aspect extérieur des toitures ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les toitures des bâtiments seront constituées au moins de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans, ou réalisées en toiture terrasse ou plate. Toutefois, dans le cas des annexes (garage, abri de jardin...) un seul pan de toiture pourra être admis.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières ; ainsi que les lucarnes rampantes et rentrantes...



Éléments techniques

Les éléments techniques, notamment les panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles et antennes, doivent être judicieusement positionnés afin de limiter leur impact visuel.

Clôture

° Sur espace public

Les clôtures sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal)
- soit d'un mur bahut (en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (L'enduit étant traité de manière compatible avec celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- soit d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies,
- soit d'une haie vive

La hauteur maximum étant limitée à 2 mètres.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

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

2° En limite séparative

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal)
- soit d'un mur bahut en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal) de hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claires voies, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- soit d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies,
- soit d'une haie vive

La hauteur maximum étant limitée à 2 mètres.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Annexes

Les annexes devront être traitées avec le même soin et en harmonie avec le bâtiment principal.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Règles applicables aux bâtiments agricoles

Toiture

- Les toitures terrasses et les toits plats sont admis.

Aspect de façade

- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit
- L'emploi de matériaux ondulés non peinte, en bardage comme en couverture, est interdit.
- Les aspects brillants sont interdits.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Concernant les habitations, il doit être aménagé au moins 2 places par nouveau logement créé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

Les éléments repérés sur le plan au titre de l'article L.123.1-5-III 2° « zone humide » devront respecter les principes énoncés par le SDAGE et le SCOT concernant les zones humides.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

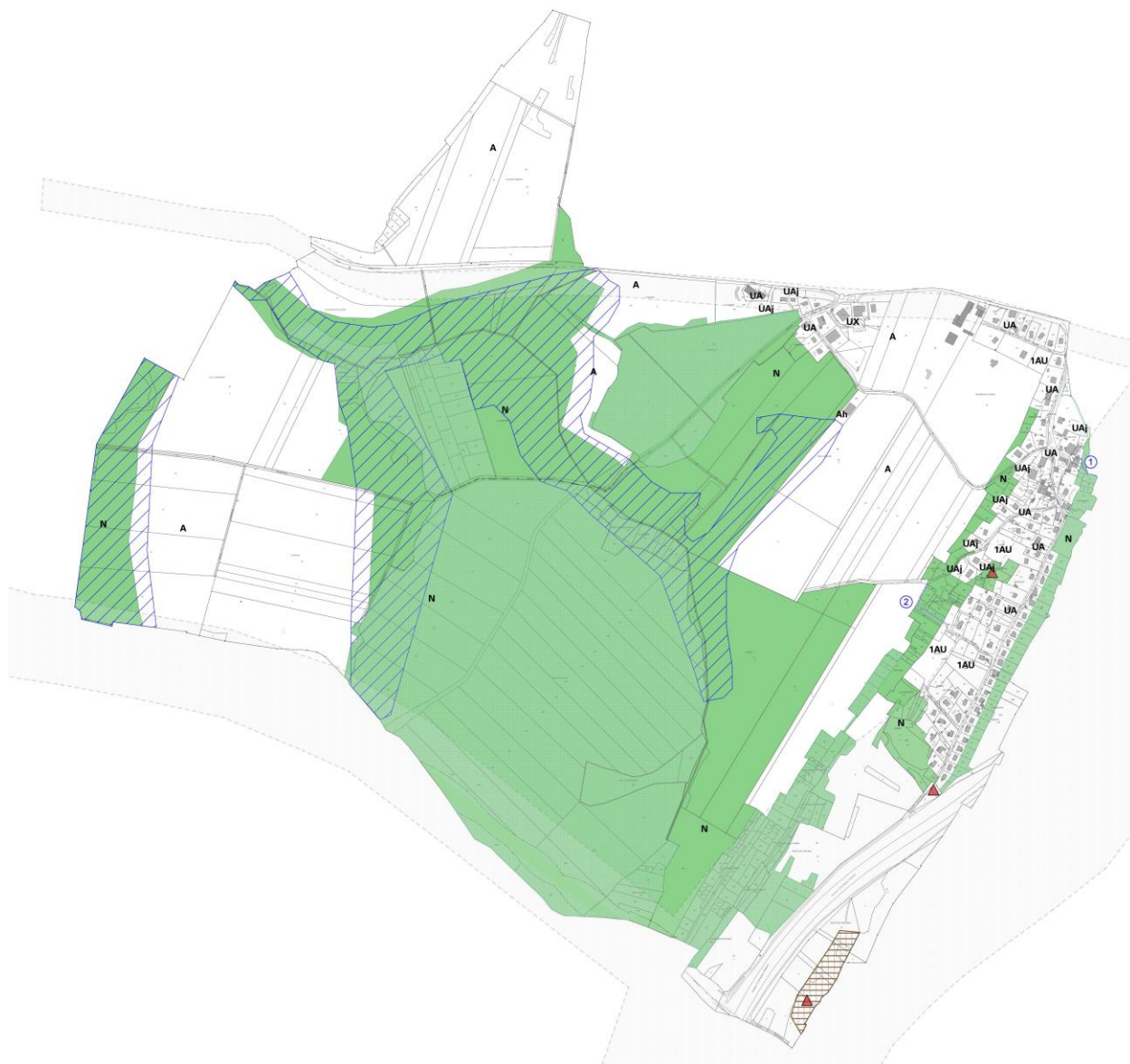
Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N



CARACTÈRE DE LA ZONE

Ce sont des espaces productifs comme la forêt ou improductifs qui doivent être conservés en l'état parce qu'ils constituent un paysage ou une zone écologiquement intéressante.

La zone N est concernée par les dispositions relatives à l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières, à savoir la A36, la RD67 et la RD70.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les aménagements et occupations du sol sont interdits, à l'exception de :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition définie à l'article N2.

De plus, dans le secteur repéré au titre du R.123-11 b), il est interdit de remblayer ou combler la doline.

Les zones humides identifiées dans le règlement graphique sont inconstructibles.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- De plus, les constructions exposées au bruit de l'A36, de la RD67 et de la RD70 doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 concernant les nuisances sonores générées par les infrastructures routières
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération (aménagement, construction ...) admise dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Ainsi tout accès privé nouveau est interdit sur la RD 67 et sur la RD 70.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a- 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 en particulier être

adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

b- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par puits, captage, forage ou cuve de récupération, peut être acceptée pour les constructions si la potabilité physique et bactériologique de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution sont considérés comme assurés.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° De façon privilégiée, lorsque la nature du sol le permet, absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Ou dirigées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

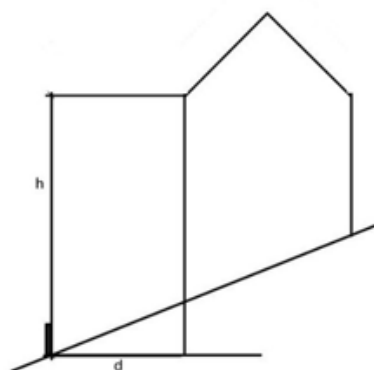
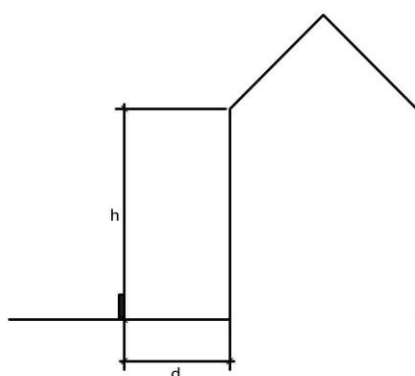
1° Les constructions nouvelles s'implanteront à un retrait d'au moins 10 m de l'emprise publique.

2° Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou prescrite dans les cas suivants :

- Pour respecter l'alignement ou l'ordonnancement général des constructions avoisinantes existantes.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Le long de la RD 70 et de la RD 67, le retrait est porté à 25 m
- le long de l'autoroute A 36, le retrait est porté à 50 m

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



⇒ $d > 2$ mètres

⇒ $d > h/2$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- * si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, sans excéder 3 mètres à l'égout du toit,
- * si la hauteur du mur des constructions, mesurée jusqu'à l'égout du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres, alors l'implantation en limite séparative est admise
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet, ouvrages techniques, cheminées, silos et autres éléments de superstructures exclus.

Toutefois, une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Tout aménagement devra respecter le caractère naturel et la qualité paysagère de la zone.

Un traitement paysager des projets pourra être requis, lorsque la sensibilité particulière du site l'exige.

Éléments techniques

Les éléments techniques, notamment les panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles et antennes, doivent être judicieusement positionnés afin de limiter leur impact visuel.

Clôture

1° Sur espace public

Les clôtures sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal)
- soit d'un mur bahut (en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (L'enduit étant traité de manière compatible avec celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- soit d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies,
- soit d'une haie vive

La hauteur maximum étant limitée à 2 mètres.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

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

2° En limite séparative

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal)
- soit d'un mur bahut en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière compatible à celui du bâtiment principal) de hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claires voies, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- soit d'une grille, d'un grillage, ou de claires voies,
- soit d'une haie vive

La hauteur maximum étant limitée à 2 mètres.

Les murs en gabion ne pourront être autorisés que s'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Leur hauteur maximum est fixée à 1 mètre. Ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximum de 1 mètre.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

Les éléments repérés sur le plan au titre de l'article L.123.1-5-III 2° « zone humide » devront respecter les principes énoncés par le SDAGE et le SCOT concernant les zones humides.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.