Commune de Devecey

Code INSEE : 25200

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU ..... 26 septembre 2019
Mise à jour n°1 ..... 29 septembre 2023
Mise à jour n°2 .....26 mars 2026
Modification n°1 .....05 novembre 2026

Grand Besançon Métropole
La City – 4 rue Gabriel Plançon – 25043 BESANÇON CEDEX

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

TITRE 1 | DISPOSITIONS GENERALES 9

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME 9
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 9
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 9
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES 10
ARTICLE 5 : AMENAGEMENTS APPORTES AUX REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET A LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS 11
ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES – ARTICLE L152-4 DU CU 11
ARTICLE 7 : APPRECIATION DES REGLES EDICTEES AU REGARD DE L'ENSEMBLE D'UN PROJET 11
ARTICLE 8 : CLOTURES 11
ARTICLE 9 : ESPACES BOISES CLASSES (EBC) 12
ARTICLE 10 : ARCHEOLOGIE 12
ARTICLE 11 : PERMIS DE DEMOLIR 12
ARTICLE 12 : RAVALEMENT DE FAÇADES 12
ARTICLE 13 : RISQUES ET NUISANCES 13
Sismicité 13
Inondations 13
Mouvements de terrain 13
Nuisances sonores 13
ARTICLE 14 : STATIONNEMENT 14
ARTICLE 15 : EMPLACEMENTS RESERVES 14

TITRE 2 | ZONES U 17

CHAPITRE 1 : ZONE UA 17
Caractère de la zone 17
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 18
- Article UA - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 18
- Article UA - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 19

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol 19
- Article UA - 3 : Accès et voirie 19
- Article UA - 4 : Desserte par les réseaux 19
- Article UA - 5 : Caractéristiques des terrains 21
- Article UA - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 21
- Article UA - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 21
- Article UA - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 22
- Article UA - 9 : Emprise au sol 22
- Article UA - 10 : Hauteur maximale des constructions 22
- Article UA - 11 : Aspect extérieur 23
- Article UA - 12 : Stationnement 25
- Article UA - 13 : Aménagement paysager des espaces libres 25
- Article UA - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 26
- Article UA - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 26

CHAPITRE 2 : ZONE UB 27
Caractère de la zone 27
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 28

- Article UB - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 28
- Article UB - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 28

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol 30

- Article UB - 3 : Accès et voirie 30
- Article UB - 4 : Desserte par les réseaux 30
- Article UB - 5 : Caractéristiques des terrains 32
- Article UB - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 32
- Article UB - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 32
- Article UB - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 33
- Article UB - 9 : Emprise au sol 33
- Article UB -10 : Hauteur maximale des constructions 33
- Article UB -11 : Aspect extérieur 34
- Article UB - 12 : Stationnement 36
- Article UB - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 36
- Article UB - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 37
- Article UB - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 37

CHAPITRE 5 : ZONE UY 39

Caractère de la zone 39

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 40

- Article UY - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 40
- Article UY - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 40

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol 41

- Article UY - 3 : Accès et voirie 41
- Article UY - 4 : Desserte par les réseaux 41
- Article UY - 5 : Caractéristiques des terrains 42
- Article UY - 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 42
- Article UY - 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 43
- Article UY - 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 43
- Article UY - 9 : emprise au sol 43
- Article UY - 10 : hauteur maximale des constructions 43
- Article UY - 11 : aspect extérieur 44
- Article UY - 12 : stationnement 44
- Article UY - 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés 44
- Article UY - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 44
- Article UY - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 45

CHAPITRE 6 : ZONE UR 47

Caractère de la zone 47

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 47

- Article Ur - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 47
- Article Ur - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 47

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol 47

- Article Ur - 3 : Accès et voirie 47
- Article Ur - 4 : Desserte par les réseaux 48
- Article Ur - 5 : Caractéristiques des terrains 49
- Article Ur - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 49
- Article Ur - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 49
- Article Ur - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 50
- Article Ur - 9 : Emprise au sol 50
- Article Ur - 10 : Hauteur maximale des constructions 51
- Article Ur - 11 : Aspect extérieur 51
- Article Ur - 12 : stationnement 53
- Article Ur - 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés 53
- Article Ur - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 53
- Article Ur - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 54

TITRE 3 | ZONES AU 55

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU 55

Caractère de la zone 55

Section 1 ð Nature de lõoccupation et de lõutilisation du sol 56

- Article 1AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 56
- Article 1AU - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises ¨ des conditions particuli¯res 56

Section 2 ð Conditions de lõoccupation du sol 57

- Article 1AU - 3 : Acc¯s et voirie 57
- Article 1AU - 4 : Desserte par les r®seaux 58
- Article 1AU - 5 : Caract®ristiques des terrains 59
- Article 1AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 60
- Article 1AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites s®paratives 60
- Article 1AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une m°me propri®t® 61
- Article 1AU - 9 : Emprise au sol 61
- Article 1AU - 10 : Hauteur maximale des constructions 61
- Article 1AU - 11 : Aspect ext®rieur 62
- Article 1AU - 12 : Stationnement 64
- Article 1AU ð 13 : Espaces libres et plantations, espaces bois®s class®s 64
- Article 1AU - 14 : obligations impos®es en mati¯re de performances ®nerg®tiques et environnementales 65
- Article 1AU - 15 : obligations impos®es en mati¯re d'infrastructures et r®seaux de communications ®lectroniques 65

TITRE 4 | ZONES A ET N 67

CHAPITRE 1 : ZONE A 67

Caract¯re de la zone 67

Section I ð Nature de lõoccupation et de lõutilisation du sol 68

- Article A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 68
- Article A - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises ¨ des conditions particuli¯res 68

Section 2 ð Conditions de lõoccupation du sol 70

- Article A - 3 : acc¯s et voirie 70
- Article A - 4 : Desserte par les r®seaux 70
- Article A - 5 : Caract®ristiques des terrains 71
- Article A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 71
- Article A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites s®paratives 72
- Article A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une m°me propri®t® 73
- Article A - 9 : Emprise au sol 73
- Article A -10 : Hauteur maximale des constructions 73
- Article A - 11 : Aspect ext®rieur 73
- Article A - 12 : Stationnement 76
- Article A - 13 : Espaces libres et plantations, espaces bois®s class®s 76
- Article A - 14 : Obligations impos®es en mati¯re de performances ®nerg®tiques et environnementales 76
- Article A - 15 : Obligations impos®es en mati¯re d'infrastructures et r®seaux de communications ®lectroniques 76

CHAPITRE 2 - ZONE N 77

Caract¯re de la zone 77

Section 1 ð Nature de lõoccupation et de lõutilisation du sol 77

- Article N - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 77
- Article N - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises ¨ des conditions particuli¯res 78

Section 2 ð Conditions de lõoccupation du sol 79

- Article N - 3 : Acc¯s et voirie 79
- Article N - 4 : Desserte par les r®seaux 79
- Article N - 5 : Caract®ristiques des terrains 80
- Article N - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 80
- Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites s®paratives 80
- Article N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une m°me propri®t® 80
- Article N - 9 : Emprise au sol 80
- Article N - 10 : Hauteur maximale des constructions 80
- Article N - 11 : Aspect ext®rieur 80
- Article N - 12 : Stationnement 81
- Article N - 13 : Espaces libres et plantations, espaces bois®s class®s 81
- Article N - 14 : Obligations impos®es en mati¯re de performances ®nerg®tiques et environnementales 81
- Article N - 15 : Obligations impos®es en mati¯re d'infrastructures et r®seaux de communications ®lectroniques 81

ANNEXES **83**

LEXIQUE **85**

Types d'activités – Destinations 85
Accès 86
Acrotère 86
Affouillement et exhaussement du sol 86
Aire de stationnement 86
Alignement 86
Annexes 87
Adaptation et réfection d'une construction existante 87
Changement de destination 87
Coefficient d'emprise au sol (article R.420-1) 87
Combles 87
Déplacements doux 87
Eaux pluviales 87
Egout du toit 87
Emplacements réservés 87
Emprise au sol (voir coefficient d'emprise au sol) 88
Espace boisé classé 88
Espace libre 88
Espaces verts 88
Exhaussement du sol 88
Extension mesurée (ou limitée) d'une construction 88
Façades 88
Faîtage 88
Habitation et ses annexes 89
Hauteur 89
Installations classées pour la protection de l'environnement 89
Liaisons douces (ou circulations douces) 89
Limites séparatives 89
Lucarnes 89
Marge d'isolement ou de recul 89
Opération d'ensemble 89
Ordonnancement 89
Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu). 90
Piscine 90
Place de stationnement 90
Restauration 90
Retrait ou recul 90
Servitude d'utilité publique. 90
Sol naturel 90
Surface de plancher (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme). 90

Terrain naturel 91
Toiture 91
Toiture / toit terrasse 91
Toiture végétale / végétalisée 91
LES BATIMENTS AGRICOLES ET AUTRES BATIMENTS DE GROS VOLUME 93
ELEMENTS REPERES AU TITRE DU L 151-19 DU CU 97

TITRE 1 | DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L 424-1, L102-13 et R 111-1, R 111-2, R 111-4 et R 111-27 du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme de DEVECEY délimite les zones :

Zones urbaines, dites zones U

- Zone UA, zone d'urbanisation regroupant le centre-ancien. Cette zone possède diverses fonctions : habitat, commerces, services, équipements collectifs, activités diverses compatibles avec l'habitat.
  - Le secteur UAp1 concerne le parc public central,
  - Les secteurs UAp2 et UAp3 concernent des parcs attenants à des maisons de maître.

- Zone UB, zone d'urbanisation récente (effectué depuis les années 60), à vocation principale d'habitat mais qui comporte diverses fonctions : commerces, services, équipements collectifs, activités diverses compatibles avec l'habitat.
  - Le secteur UBa porte sur le centre « moderne » qui réunit en complémentarité de l'habitat, les commerces, services, équipements et activités non nuisantes,
  - Le secteur UBa1 considère l'hyper centre concerné par une OAP en faveur du renouvellement du site,
  - Le secteur UBc est à vocation commerciale,
  - Le secteur UBe accueille des équipements publics (groupe scolaire, salle develçoise),
  - Le secteur UB1 considère l'entrée ouest concernée par une OAP en faveur du renouvellement du site,
  - Le secteur UB2 concerne une OAP comprenant l'implantation d'un terrain familial locatif à destination des gens du voyage et l'aménagement d'une halte ferroviaire et de son parking relais.

  - Le secteur UB3 qui doit accueillir a minima deux logements.

- Zone UY, zone spécifique d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.
  - Le secteur UYz ne permet pas les activités à vocation commerciale.
  - Le secteur UYm lié à une plateforme de recyclage de matériaux du BTP.

- Zone Ur, concerne le secteur de la cartonnerie, désormais ouvert à une programmation en habitat.

Zones à urbaniser, dites zones AU

- la zone 1AU, couvrant des secteurs agricoles ou naturels de la commune, destinés à être urbanisés dans le cadre du PLU, à vocation dominante d'habitat.

- Le secteur 1AU1 « Les Masserottes »,
- Le secteur 1AU2 « Rue de la Charrière »,
- Le secteur 1AU3 « Bassot - Criantes »,
- Le secteur 1AU4 « Les Vernes ».

Zones agricoles, dites zones A

- la zone A réservée à l'activité agricole. Elle comprend :
  - Le secteur As concerne les espaces agricoles ayant une sensibilité géologique, écologique et / ou paysagère,
  - Le secteur Af concerne une activité de menuiserie située chemin des Chênes.

Zones naturelles et forestières, dites zones N

- la zone N couvrant les secteurs naturels et forestiers de la commune, à protéger en tant que tels. Elle comprend :
  - Le secteur Nb concerne la réserve biologique intégrale de la Dame Blanche.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Article L 152-3 du CU (ordonnance du 23.09.2015)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »
Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 15 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Articles L111-15 et L111-23 du CU (ordonnance du 23.09.2015)

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

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Article L111-16 du CU (ordonnance du 23.09.2015) :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

ARTICLE 5 : AMENAGEMENTS APPORTES AUX REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET A LA HAUTEUR DE CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles relatives aux articles 6, 7, 8 et 10 des zones ne s'appliqueront pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, tels que :

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

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES – ARTICLE L152-4 DU CU

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

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

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

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

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

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

R 123-10-1 (version antérieure au 01.01.2016)
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet… »

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquera pas sur le territoire de Devecey.

ARTICLE 8 : CLOTURES

Aux termes de l'article R*421-12 du code de l'urbanisme, « doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, au vu de la délibération du 26.09.2019.

ARTICLE 9 : ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme (ordonnance du 23.09.2015).

ARTICLE 10 : ARCHEOLOGIE

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

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

En application du code du patrimoine, articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10, règlementant 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 Devecey forme, dans sa totalité, une zone de présomption de prescriptions archéologique, dont le seuil est fixé à 5 000 m^2 (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).

ARTICLE 11 : PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 12 : RAVALEMENT DE FAÇADES

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

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;

c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;

d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L151-23 du présent code ;

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

Les travaux de ravalement de façade nécessiteront une déclaration au vu de la délibération du 26.09.2019.

ARTICLE 13 : RISQUES ET NUISANCES

Sismicité

En vertu du décret 2010-1254 du 22/10/10 modifiant les articles L563.1 et R563.1 à R563.8 du code de l'environnement, (entrée en vigueur le 1er mai 2011), la commune est classée en zone de sismicité faible (niveau 2). Les constructions devront donc respecter les règles générales de construction parasismique définies par l'arrêté du 22/10/2010.

Inondations

Le territoire est concerné par un plan de prévention des risques inondation : PPRI interdépartemental de la moyenne vallée de l'Ognon.

Mouvements de terrain

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

La commune est soumise aux risques suivants :

- Indices karstiques (gouffres, dolines, anciens puits de sel…)
- Glissement de terrain
- Retrait-gonflement des argiles

Les zones d'aléa sont reportées sur le règlement graphique et peuvent être consultés sur le site internet :
http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=RISK_NAT_DEPT25&service=DDT_25

Nuisances sonores

Le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral n° 2011159-0010 du 8 juin 2011 et l'arrêté préfectoral n°25-2015-12-03-002 du 3 décembre 2015 portant mise à jour de l'arrêté précédent.
Le territoire communal est concerné par la réglementation sur les nuisances sonores pour la RN 57, la RD 108 et la RD 14.

ARTICLE 14 : STATIONNEMENT

D'après l'article L151-35, « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

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

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

ARTICLE 15 : EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont délimités dans les plans de zonage en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
(…) »
Toute occupation et utilisation du sol autre que celles définies dans la liste des emplacements réservés y est interdite.

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

Le PLU de Devecey délimite 4 ER, voir tableau page suivante :

N°	Localisatipn	Objet	Beneficiaire	Section	Parcelles concernées	Surface m²	
ER 1	Route de Beasançon / route de	Réaménagement carrefour	Commune	AI	530	848,5	
				AI	531	71,1349	
				Total ER 1		**919,6**	**m²**
ER 2	Zone industrielle	Création d'un cheminement	Commune	AI	615	181,9	
				AI	35	24,3	
				Total ER 2		**206,2**	**m²**
ER 4	Les Planches Leveuses	Création d'un bassin de rétention	Commune	AM	39	15439,3	
				ZD	23	22546,0	
				ZD	30	796,1	
				AM	52	2250,3	
				Total ER 4		**41031,8**	**m²**
ER 5	Le Chanois	Création d'une voie douce	Commune	AI	35	852,9	
				AI	87	980,9	
				Total ER 5		**1833,8**	**m²**
				Total ER		**43 991,05**	**m²**

Elles comprennent :

- Zone UA, zone d'urbanisation regroupant le centre-ancien. Cette zone possède diverses fonctions : habitat, commerces, services, équipements collectifs, activités diverses compatibles avec l'habitat.
  - Le secteur UAp1 concerne le parc public central,
  - Les secteurs UAp2 et UAp3 concernent des parcs attenants à des maisons de maître.

- Zone UB, zone d'urbanisation récente (effectué depuis les années 60), à vocation principale d'habitat mais qui comporte diverses fonctions : commerces, services, équipements collectifs, activités diverses compatibles avec l'habitat.
  - Le secteur UBa porte sur le centre « moderne » qui réunit en complémentarité de l'habitat, les commerces, services, équipements et activités non nuisantes,
  - Le secteur UBa1 considère l'hyper centre concerné par une OAP en faveur du renouvellement du site,
  - Le secteur UBc est à vocation commerciale,
  - Le secteur UBe accueille des équipements publics (groupe scolaire, salle Develçoise),
  - Le secteur UB1 considère l'entrée ouest concernée par une OAP en faveur du renouvellement du site,
  - Le secteur UB2 concerné par une OAP en faveur de l''aménagement d'une halte ferroviaire et de son parking relais (dans le cas où ces projets seraient abandonnés dans la révision du SCoT, la création de logements pour personnes âgées pourrait être validée après la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU).
  - Le secteur UB3 où deux logements a minima doivent être construits.

- Zone UY, zone spécifique d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.
  - Le secteur UYz ne permet pas les activités à vocation commerciale.
  - Le secteur UYm lié à une plateforme de recyclage de matériaux du BTP.

- Zone Ur, concerne le secteur de la cartonnerie, désormais ouvert à une programmation en habitat.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

Dispositions réglementaires applicables.

Caractère de la zone

Les zones UA délimitent les espaces relatifs au bâti ancien des unités villageoises historiques, où prédominent des constructions constituées principalement de maisons de pierre aux gabarits importants.

Ces espaces (enveloppes générales bâties considérées dans leur contexte géographique spécifique) doivent conserver un aspect homogène. Les constructions nouvelles devront respecter la morphologie urbaine dense caractéristique du centre du village, où le bâti est établi majoritairement en limite de l'espace public.

Ces secteurs sont destinés essentiellement à la construction ou l'extension de logements et de leurs dépendances ; ils comportent en outre les fonctions propres à tout centre de village : édifices cultuels, équipements publics ou privés d'intérêt public, et permet le maintien ou l'accueil de petits commerces, services et artisans à caractère non nuisant compatible avec l'habitat.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial et architectural sont repérées au titre du L151-19. Elles font l'objet de fiches individuelles assorties de prescriptions (Conserver – préserver ses caractéristiques et l'entretenir) annexées au règlement.
Les boisements sont repérés sur les plans de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme. Ils devront être préservés. Le dessouchage et la coupe rase y sont interdits, toutefois la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (si une strate arborée est présente à l'origine, l'abatage d'arbre est autorisé sous réserve que cette strate ne soit pas complètement supprimée).

Les rues, chemins et sentiers repérés au titre du L 151-38 seront préservés et maintenus. Les cheminements doux seront sécurisés.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux codes de la construction et de l'environnement.

Rappel :
La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir si une délibération du conseil municipal est prise en ce sens.
L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Article UA - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à vocation d'activités autres que celles mentionnées à l'article UA - 2,
- Les entrepôts à l'exception des entrepôts commerciaux indispensables à une activité commerciale présente dans la zone et soumis à conditions à l'article UA - 2,
- Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts permanents de matériaux,
- Les carrières,
- Le comblement/remblaiement des dolines.

Rappels :
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R111-47).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

Article UA - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques (bureau, commerce, artisanat, industrie) sous conditions :

- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat,
- de respecter les contraintes architecturales prescrites dans l'article UA - 11.

Dans le secteur UAp1 : seule la construction de bassins est autorisée.
Dans les secteurs UAp2 et UAp3 : seule la construction de bassins, piscines et d'une annexe de type garage, abri de jardin par construction à usage d'habitation est autorisée.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises aux dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UA - 3 : Accès et voirie

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.

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 où 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.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.
Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et personnes utilisant ces accès.

Tout regroupement de plus de 2 accès véhicules contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public.

Article UA - 4 : 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.

Assainissement

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.
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.

Réseau d'électricité, d'éclairage et de télécommunication

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 m^2 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 UA - 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent les respecter.
Dans les autres cas, un recul minimum de 2,50 m est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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.

Toutefois, ce recul n'est pas applicable pour les locaux techniques (transformateur, 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.

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

Exceptions

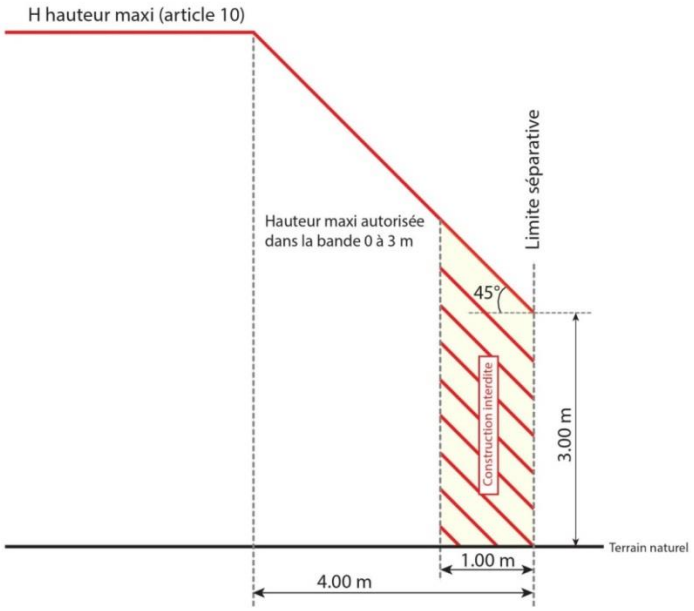
Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Principe

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur en tout point limitée à 3 mètres.

En recul des limites séparatives, les constructions s'implanteront à 1 mètre minimum. Entre 1 et 4 mètres de recul, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° situé au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au terrain naturel avant travaux.
Voir schéma ci-dessous :



Au-delà de 4 mètres de recul, la hauteur maximale est définie à l'article 10.

Dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cas de constructions jumelées, les constructions implantées en limite séparative pourront déroger à la règle édictée ci-dessus

Piscines

Les piscines doivent être implantées à 1,5 m minimum des limites séparatives.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA - 8 : 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 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 UA - 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article UA - 10 : Hauteur maximale des constructions

Principes

Rappel : la hauteur totale des constructions est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée sera définie soit par l'harmonie avec le bâti voisin, soit 12 mètres maximum au faîtage et 9 mètres à l'égout de toit. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, accompagnée de photographies.

Les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts, pylônes et autres éléments techniques sont autorisés au-dessus des limites de hauteur.

Exceptions

Dans le cas de bâtiments, préexistants à l'approbation du PLU et présentant une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des bâtiments environnants, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 4 m vis-à-vis d'une limite séparative), pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Article UA - 11 : Aspect extérieur

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

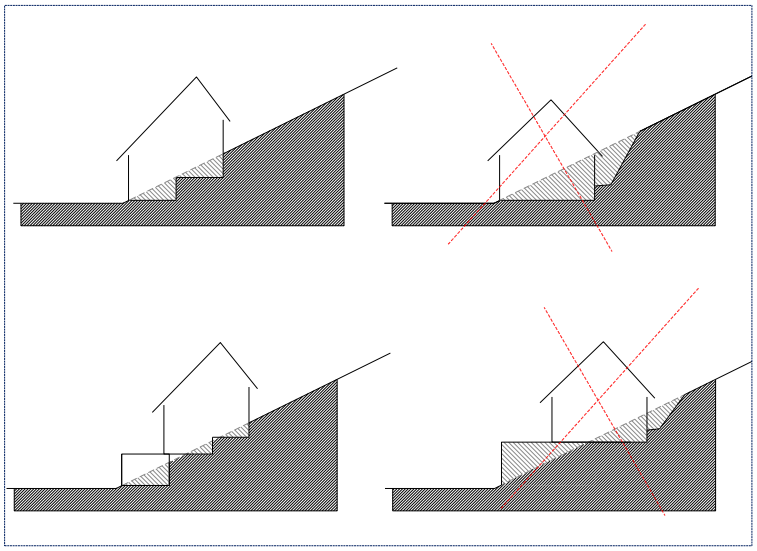
Principes généraux

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.

Adaptation au terrain naturel

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

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.

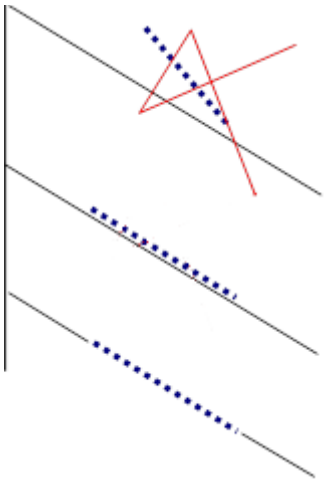
Les toits terrasses sont autorisés, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Pour les extensions : emprise au sol inférieure à 40 m^2 et accessibilité depuis les parties habitables,
- Pour les annexes : emprise au sol inférieure à 20 m^2.

L'aspect et la couleur des couvertures devront s'harmoniser avec les couvertures voisines (tuiles couleur terre à rouge nuancé, les tuiles de couleur ardoise étant interdites). La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, accompagnée de photographies. Seuls les toits à pans sont concernés.

Les toits de faible pente (entre 0 et 15 %) pourront être recouverts de matériaux d'aspect zinc ou cuivre.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.



Façades

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

- Les enduits doivent être d'aspect minéral ; les couleurs vives ou inhabituelles sont interdites.
  Le moellon (petite pierre de forme plus ou moins finie) sera recouvert d'un enduit d'aspect chaux hydraulique naturelle.
- Le bardage bois est toléré, de façon limitée, sur les extensions et annexes, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et du respect de l'architecture locale.

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

- Les menuiseries d'aspect plastique brillant sont interdites.

- 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.

- Les coffrets, compteurs, équipements techniques de ventilation doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans constituer de saillies, sauf impossibilités techniques justifiées.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions anciennes (en application des 1°, 3° et 4° de l'article 131-28-9-1 du Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables / Décret n°2017-919 du 09 mai 2017 modifiant le décret précédent).

Percements en façade

Les percements en façade doivent respecter les encadrements en pierre existants ainsi que l'ordonnancement des ouvertures (alignements). Ils 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.

Annexes

Les extensions et annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Clôtures et portails

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale pourrait être limitée.

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m à l'alignement et 2 m sur les limites séparatives.

- La partie maçonnée des clôtures, tant en bordure d'emprise publique que sur les limites séparatives, doit être enduite et avoir une hauteur maximale de 80 cm. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches (hors enrochements qui sont interdits) ne sont pas concernés par ces règles.

- Les murs en pierre existants seront conservés et restaurés.

- 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. Il est recommandé la plantation d'une haie vive d'essences locales, particulièrement à l'alignement.

- En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 1,50 m. En outre, ils seront réalisés de préférence en matériaux naturels.

Article UA - 12 : Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans un périmètre de 200 m.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :
- l'extension de constructions existantes,
- tout changement de destination de constructions existantes,
- la réhabilitation, l'aménagement de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

Dans ces cas, il sera exigé :
- pour les constructions à destination d'habitation : 2 places pour les véhicules motorisés et 1 emplacement pour vélo par logement,
- pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité. Une note justifiant des besoins devra être fournie.

Dans le cas de la création de constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera exigé 2 places pour véhicules motorisés et 1 emplacement pour vélo par logement.

Les places pour véhicules motorisés auront pour dimensions minimales : 2,5 x 5 m par place
Les emplacements pour vélos auront pour dimensions minimales : 0,5 x 2 m par place

Exception

- L'article L151-35 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UA - 13 : Aménagement paysager des espaces libres

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.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

Les essences locales sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

▸ Article UA - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

▸ Article UA - 15 : obligations imposées en matière d'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 : ZONE UB

Dispositions réglementaires applicables.

Caractère de la zone

Les zones UB concernent une urbanisation récente (1960 à nos jours) et mixte, à densités variables. Elles sont appelées à évoluer, dans la limite des contraintes fixées par la sensibilité environnementale reportée au plan de zonage. Elles sont destinées à la construction d'édifices à usage d'habitation et de leurs dépendances, ainsi qu'à la construction des bâtiments destinés à recevoir les commerces, les équipements, les services, bureaux et activités à caractère non nuisant et compatible avec l'habitat.

Le secteur UBa porte sur le centre « moderne » qui réunit en complémentarité de l'habitat, les commerces, services, équipements et activités non nuisantes.
Le secteur UBa1 considère l'hyper centre concerné par une OAP en faveur du renouvellement du site.
Le secteur UBc est à vocation commerciale.
Le secteur UBe correspond aux équipements publics (groupe scolaire, salle Develçoise).
Le secteur UB1 considère l'entrée ouest concernée par une OAP en faveur du renouvellement du site.
Le secteur UB2 concerne une OAP comprenant l'implantation d'un terrain familial locatif à destination des gens du voyage et l'aménagement d'une halte ferroviaire et de son parking relais.

Les trames rouges et bleues délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI interdépartemental de la moyenne vallée de l'Ognon. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

Le principe de la zone rouge est d'interdire les nouvelles constructions, en dehors de certaines exceptions (extensions limitées, constructions petites ou légères, constructions nécessitant la proximité de la rivière, constructions liées à un service public ne pouvant être implantées en d'autres lieux…) (voir règlement dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publique).
Dans les zones bleues, le principe est d'autoriser les nouvelles constructions en dehors de certaines exceptions (certains types d'établissement particulièrement vulnérables en cas de crue), et sous réserve d'implanter d'une manière générale tout nouveau plancher au moins au niveau de la cote de référence, afin d'être à l'abri en cas de crue centennale (voir règlement dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publique).

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

Les rues, chemins et sentiers repérés au titre du L 151-38 seront préservés et maintenus. Les cheminements doux seront sécurisés.

Certains secteurs sont soumis aux **risques naturels** suivants :
- glissement de terrain (faible à moyen),
- effondrement, affaissement.

Ils sont repérés sur les plans de zonage en application du b° de l'ancien article R 123-11 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure au 01.01.2016 et qui s'applique sur le territoire communal). En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent et sont annexées au PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire devront présenter

un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux codes de la construction et de l'environnement.

Il convient de tenir compte de l'arrêté préfectoral n°20130144-0003 du 13/02/2013 de protection des captages dans les périmètres qu'il identifie (voir plan et recueil des Servitudes d'Utilité Publique).

Rappel :
La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir si une délibération du conseil municipal est prise en ce sens.
L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Article UB - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à vocation d'activités autres que celles mentionnées à l'article UB - 2,
- Les entrepôts à l'exception des entrepôts commerciaux indispensables à une activité commerciale présente dans la zone et soumis à conditions à l'article UB - 2,
- Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts permanents de matériaux,
- Les carrières,
- Le comblement/remblaiement des dolines,
- **Dans les secteurs à risque de glissement**, la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre lié à un mouvement de terrain.

Rappels :
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R111-47).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

Article UB - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

Dans les zones UB et UBa, les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques (bureau, commerce, artisanat, industrie) sous conditions :

- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat,
- de respecter les contraintes architecturales définies par l'article UB – 11.

Dans les secteurs UBe : seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
Dans le secteur UBc : seules sont autorisées les activités commerciales.

Pour les secteurs UBa1, UB1 et UB2, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées (non interdites à l'article UB-1) et celles admises sous conditions particulières ci-dessous, sont également soumises à la condition générale ci-après :

- Ne pas compromettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de la zone dans laquelle elles s'implantent, principes définis ou/et illustrés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Conditions spécifiques d'aménagement par secteurs, reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation :

UBa1 « Cœur Commerçant »
L'opération d'aménagement se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
Densité minimale : 39,4 logements/ha
Nombre de logements minimal à produire : 30
Nombre de logements conventionnés minimal à produire : 8

UB1 « Entrée de ville »
L'urbanisation du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra s'effectuer en deux tranches. Une opération pourrait concerner le Sud du site (traitement de la friche et des abords).
Densité minimale : 25,4 logements/ha
Nombre de logements minimal à produire : 35
Nombre de logements conventionnés minimal à produire : 15

UB2 « Secteur Gare » :

L'urbanisation du secteur considéré par l'OAP comprend l'implantation d'un terrain familial locatif à destination des gens du voyage d'une part et l'aménagement d'une halte ferroviaire et de son parking relais d'autre part.

UB3 :
Le secteur UB3 doit a minima accueillir deux logements.

Dans les secteurs à risque de glissement d'aléa moyen (pente comprise entre 8° et 14°), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. Une étude spécifique sera réalisée pour définir la caractéristique du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du PPRi interdépartemental de la Moyenne vallée de l'Ognon, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du P.P.R.I.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises aux dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UB - 3 : Accès et voirie

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.

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 où 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.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.
Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et personnes utilisant ces accès.

Tout regroupement de plus de 2 accès véhicules contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public.

Pour le secteur UBa1 « Cœur commerçant» : l'accès à la zone s'effectuera par la route de Bonnay, au Nord du site.

Pour le secteur UB1 « Entrée de ville » : l'accès à la zone s'effectuera par la route de Besançon, à l'Est du site.
Une liaison piétonne doit être aménagée sur le site. L'emplacement qui semble lui être dévolu se trouve entre les deux édifices existants.

Pour le secteur UB2 « Secteur Gare» : l'accès à la zone s'effectuera par la route de Geneuille, à l'Ouest du site.

Article UB - 4 : 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.

Assainissement

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.

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.

Réseau d'électricité, d'éclairage et de télécommunication

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 m^2 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.

Pour le secteur UBa1 « Cœur Commerçant » : La collecte s'effectuera depuis la rue de Bonnay.

Pour le secteur UB1 « Entrée de ville » : La collecte des déchets s'effectuera depuis la rue de Besançon, sur une zone de desserte à créer à proximité de chaque aire de présentation des conteneurs, parallèle à la RD 108, hors circulation.

Pour le secteur UB2 « Secteur Gare» : la collecte des déchets s'effectuera depuis la route de Geneuille, sur une zone de desserte à créer à proximité de chaque aire de présentation des conteneurs, parallèle à la RD 14, hors circulation.

Article UB - 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement de celles-ci.

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.

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.
Toutefois, ce recul n'est pas applicable pour les locaux techniques (transformateur, 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.
Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU ne respectant pas les distances de recul exigées ci-dessus, les extensions et les annexes accolées à la construction principale pourront s'implanter en continuité du bâti existant.

Pour le secteur UB1 « Entrée de ville » : les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 10 m vis-à-vis de la RD 108-route de Besançon.

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 15 m vis-à-vis des zones boisées classées en zone N, conformément à la trame spécifique figurant au règlement graphique.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

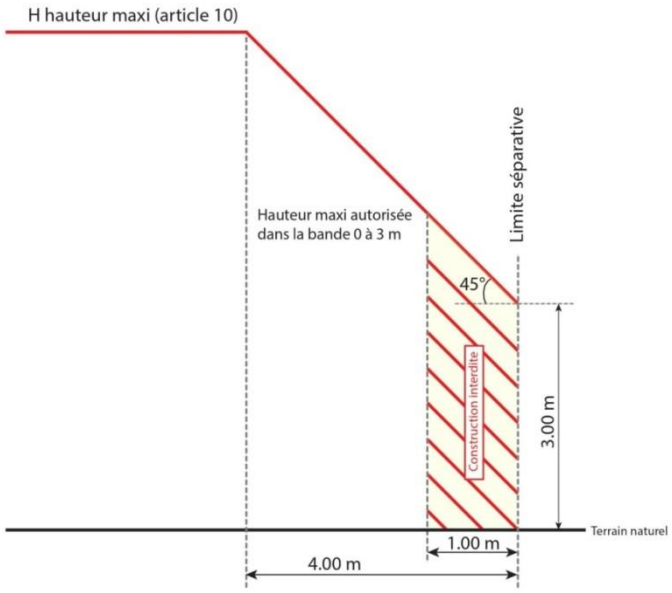
Article UB - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur en tout point limitée à 3 mètres.

En recul des limites séparatives, les constructions s'implanteront à 1 mètre minimum. Entre 1 et 4 mètres de recul, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° situé au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au terrain naturel avant travaux.
Voir schéma ci-contre :

Au-delà de 4 mètres de recul, la hauteur maximale est définie à l'article 10.



Dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cas de constructions jumelées, les constructions implantées en limite séparative pourront déroger à la règle édictée ci-dessus

Implantation en limite de zone N boisée

En cas de limite avec une zone N, la distance minimale vis-à-vis des zones boisées est de 15 m pour les constructions à usage d'habitation (hors annexes séparées et piscines).

Piscines

Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives. Les plages ne pourront pas être établies à moins de 1 m des limites séparatives.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB - 8 : 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 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 UB - 9 : Emprise au sol

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

Cet article ne concerne pas les secteurs UBa, UBe et UBc.

Article UB -10 : Hauteur maximale des constructions

Principes

Rappel : la hauteur totale des constructions est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée sera définie soit par l'harmonie avec le bâti voisin, soit 10 mètres maximum au faîtage et 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, accompagnée de photographies.

Pour le secteur UBa1 « Cœur Commerçant » : les logements collectifs de la route de Bonnay ne pourront pas dépasser un nombre de niveaux supérieur à R+3+C, les logements intermédiaires seront limités à R+1+C.

Pour le secteur UB1 « Entrée de ville » : les hauteurs des constructions ne devront pas dépasser le R+1+C.

Pour le secteur UB2 « Secteur gare » : dans le cas de la construction de logements (si abandon du projet de halte-ferroviaire et de son parking dans le cadre de la révision du SCoT et après la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU), les hauteurs de ces derniers ne devront pas dépasser le R+1+C.

Les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts, pylônes et autres éléments techniques sont autorisés au-dessus des limites de hauteur.

Exceptions

Dans le cas de bâtiments, préexistants à l'approbation du PLU et présentant une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des bâtiments environnants, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 4 m vis-à-vis d'une limite séparative), pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Article UB -11 : Aspect extérieur

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

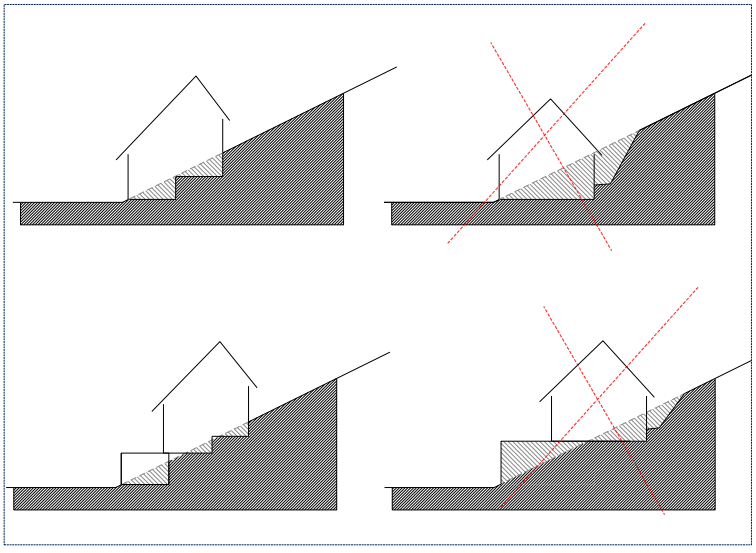
Principes généraux

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.

Adaptation au terrain naturel

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.



Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.
Les secteurs UBc et UBe ne sont pas concernés par cette disposition.

Toitures

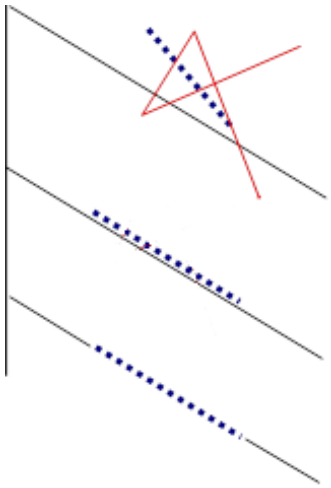
La pente des constructions principales s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions avoisinantes, sauf pour les extensions où une pente plus faible est admise.

Les toits terrasses sont autorisés.

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, accompagnée de photographies. Seuls les toits à pans sont concernés.

Les toits de faible pente (entre 0 et 15 %) pourront être recouverts de matériaux d'aspect zinc ou cuivre.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront. Voir schéma ci-après.



Les secteurs UBc et UBe ne sont pas concernés par ces dispositions.

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.

Les secteurs UBc et UBe ne sont pas concernés par ces dispositions.

Percements en façade

Les percements en façade doivent respecter les encadrements en pierre existants ainsi que l'ordonnancement des ouvertures (alignements). Ils 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.

Annexes

Les extensions et annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Clôtures et portails

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale pourrait être limitée.

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m à l'alignement et 2 m sur les limites séparatives.

- La partie maçonnée des clôtures, tant en bordure d'emprise publique que sur les limites séparatives, doit être enduite et avoir une hauteur maximale de 80 cm. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches (hors enrochements qui sont interdits) ne sont pas concernés par ces règles.

- Les murs en pierre existants seront conservés et restaurés.
- 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. Il est recommandé la plantation d'une haie vive d'essences locales, particulièrement à l'alignement.

- En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 1,50 m. En outre, ils seront réalisés de préférence en matériaux naturels.

Article UB - 12 : Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il sera exigé :

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

Pour le secteur UB2 « Secteur Gare» :

Pour le terrain familial locatif à destination des gens du voyage, il sera exigé au total :

- Trois emplacements résidences mobiles ;
- Quatre places pour les véhicules motorisés.

Chaque emplacement de résidence mobile dispose d'une superficie minimum de 75 m², hors espaces collectifs, hors bâti, hors espace réservé au stationnement de véhicules motorisés et circulations internes du terrain.
L'espace réservé aux véhicules motorisés est contigu à chaque emplacement de résidence mobile.
Les places de résidence mobile et les espaces réservés au stationnement disposent d'un sol stabilisé.

Les places pour les véhicules motorisés auront pour dimensions minimales : 2,5 x 5 m par place
Les emplacements pour vélos auront pour dimensions minimales : 0,5 x 2 m par place

Exception

- L'article L151-35 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UB - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Aménagement paysager des espaces libres

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.

L'espace minéral représentera au maximum de 20 % des espaces libres.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

Les essences locales sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

▸ Article UB - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

▸ Article UB - 15 : obligations imposées en matière d'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 5 : ZONE UY

Dispositions réglementaires applicables.

Caractère de la zone

Les zones d'activités UY sont ouvertes aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux activités artisanales, de bureaux et d'entrepôts, aux activités industrielles et activités commerciales.

Le secteur UYz n'est pas ouvert aux activités commerciales.

Le secteur UYm est lié à une plateforme de recyclage de matériaux de BTP.

Les trames rouges et bleues délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI interdépartemental de la moyenne vallée de l'Ognon. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

Le principe de la zone rouge est d'interdire les nouvelles constructions, en dehors de certaines exceptions (extensions limitées, constructions petites ou légères, constructions nécessitant la proximité de la rivière, constructions liées à un service public ne pouvant être implantées en d'autres lieux…) (voir règlement du PPRI dans le Recueil des Servitudes d'Utilité Publiques).
Dans les zones bleues, le principe est d'autoriser les nouvelles constructions en dehors de certaines exceptions (certains types d'établissement particulièrement vulnérables en cas de crue), et sous réserve d'implanter d'une manière générale tout nouveau plancher au moins au niveau de la cote de référence, afin d'être à l'abri en cas de crue centennale (voir règlement du PPRI dans le Recueil des Servitudes d'Utilité Publiques).

Les rues, chemins et sentiers repérés au titre du L 151-38 seront préservés et maintenus. Les cheminements doux seront sécurisés.

Certains secteurs sont soumis aux **risques naturels** suivants :

- glissement de terrain (faible à moyen),

Ils sont repérés sur les plans de zonage en application du b° de l'ancien article R 123-11 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure au 01.01.2016 et qui s'applique sur le territoire communal). En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent et sont annexées au PLU.

Il convient de tenir compte de l'arrêté préfectoral n°20130144-0003 du 13/02/2013 de protection des captages dans les périmètres qu'il identifie (voir plan et recueil des Servitudes d'Utilité Publique).

Rappel :
La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir si une délibération du conseil municipal est prise en ce sens.
L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

▸ Article UY - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à vocation d'activités autres que celles mentionnées à l'article UY - 2,
- Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts permanents de matériaux,
- Les carrières,
- Le comblement/remblaiement des dolines.

Dans le secteur UYz : les activités commerciales sont interdites.

Dans le secteur UYm, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées à l'article UY-2.

▸ Article UY - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les constructions, installations et extensions destinées à des activités industrielles, artisanales, de bureau, d'entrepôt, commerciales sous réserve de de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. Les nouvelles surfaces commerciales ne pourront excéder 1500 m^2.
- Les logements dans la limite d'un seul logement par bâtiment d'activité et sous condition qu'ils soient strictement nécessaires au gardiennage des activités, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 50 m^2 et à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments abritant les activités.

Dans le secteur UYz : les constructions, installations et extensions destinées à des activités industrielles, artisanales, de bureau, d'entrepôt. Les activités commerciales sont proscrites.

Dans le secteur UYm, sont uniquement autorisées les activités de recyclage et de valorisation de matériaux issues du BTP.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du PPRi interdépartemental de la Moyenne vallée de l'Ognon, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du P.P.R.I.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises aux dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UY - 3 : Accès et voirie

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.

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.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.
Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et personnes utilisant ces accès.

Article UY - 4 : 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.

Assainissement

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.

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.

Réseau d'électricité, d'éclairage et de télécommunication

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

Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, en accès direct avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte.

Article UY - 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UY - 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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.

Toutefois, ce recul n'est pas applicable pour les locaux techniques (transformateur, 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.

En cas de limite avec une zone UB, la règle de l'article UB – 7 s'applique.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cas général

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

Implantation en limite séparative

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

En cas de limite avec une zone UB, la règle de l'article UB - 7 s'applique.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UY - 8 : 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.

Article UY - 9 : emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière de l'opération.

Article UY - 10 : hauteur maximale des constructions

Rappel : la hauteur totale des constructions est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 7,5 m. La hauteur maximale hors tout est limitée à 10 m.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur maximale hors tout sera limitée à celle du bâtiment préexistant édifié en limite séparative sur le tènement voisin.

Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15 %, 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 m.
Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements collectifs ou d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts, pylônes et autres éléments techniques sont autorisés au-dessus des limites
de hauteur.

Article UY - 11 : aspect extérieur

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Par leur aspect extérieur, les bâtiments d'activités ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels :

- Ils présenteront une simplicité de volume,
- Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux, idem pour les extensions.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les teintes trop claires (blanc et blanc cassé) ou trop vives et trop brillantes sont interdites pour les façades et la toiture (sauf éléments de décoration),
- Lorsque la construction est importante, les teintes neutres seront privilégiées,
- Les panneaux solaires sont encouragés dans le sens de la pente sur les toitures.

Clôtures

- Les clôtures ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans le milieu environnant.
- La hauteur maximale de tout dispositif ne pourra excéder 2 m.

Article UY - 12 : stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations, installations de la zone (notamment le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et de la clientèle). Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération ou intégré à cette dernière.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

Une note justifiant des besoins en stationnement devra être fournie.

Article UY - 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

L'espace minéral représentera au maximum de 20 % des espaces libres.

Article UY - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

▸ Article UY - 15 : obligations imposées en matière d'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 6 : ZONE UR

Dispositions réglementaires applicables.

Caractère de la zone

La zone Ur jusqu'ici ouverte aux seules activités et équipements est désormais ouverte à une mixité d'occupation qui permet la programmation d'habitat.

Rappel :
La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir si une délibération du conseil municipal est prise en ce sens.
L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Article Ur - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à l'exception :
  - de celles admises sous condition à l'article Ur - 2,
  - des équipements d'intérêt collectif ou des services publics,
  - des constructions, installations et extensions destinées à des activités industrielles, artisanales, de bureau, d'entrepôt.

Article Ur - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- La création ou le renouvellement des constructions existantes en logements dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du site.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises aux dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Ur - 3 : Accès et voirie

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.

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.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.
Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et personnes utilisant ces accès.

Article Ur - 4 : 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.

Assainissement

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.

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.

Réseau d'électricité, d'éclairage et de télécommunication

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 Ur - 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ur - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement de celles-ci.

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.

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.
Toutefois, ce recul n'est pas applicable pour les locaux techniques (transformateur, 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.

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

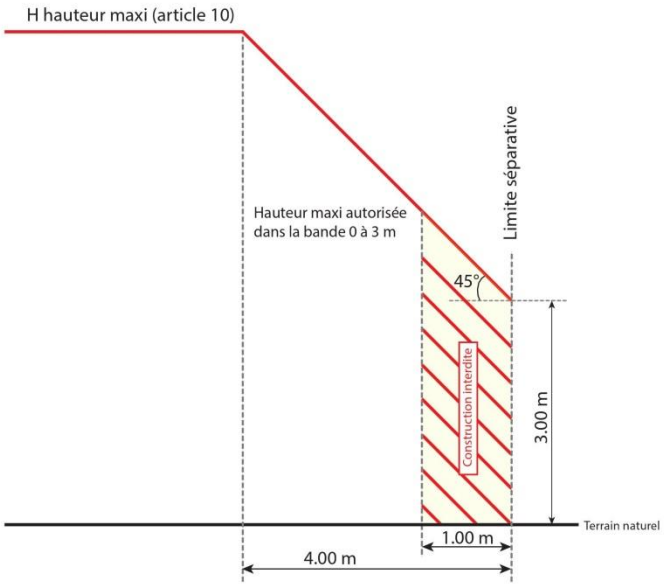
Article Ur - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur en tout point limitée à 3 mètres.

En recul des limites séparatives, les constructions s'implanteront à 1 mètre minimum. Entre 1 et 4 mètres de recul, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° situé au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au terrain naturel avant travaux.

Voir schéma ci-après :



Au-delà de 4 mètres de recul, la hauteur maximale est définie à l'article 10.

Dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cas de constructions jumelées, les constructions implantées en limite séparative pourront déroger à la règle édictée ci-dessus

Piscines

Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives. Les plages ne pourront pas être établies à moins de 1 m des limites séparatives.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ur - 8 : 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 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.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ur - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière de l'opération.

Article Ur - 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel : la hauteur totale des constructions est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée sera définie soit par l'harmonie avec le bâti voisin, soit 10 mètres maximum au faîtage et 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, accompagnée de photographies.

Les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts, pylônes et autres éléments techniques sont autorisés au-dessus des limites de hauteur.

Exceptions

Dans le cas de bâtiments, préexistants à l'approbation du PLU et présentant une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des bâtiments environnants, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 4 m vis-à-vis d'une limite séparative), pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Article Ur - 11 : Aspect extérieur

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Par leur aspect extérieur, les bâtiments d'activités ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels :

- Ils présenteront une simplicité de volume,
- Les annexes ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux, idem pour les extensions.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les teintes trop claires (blanc et blanc cassé) ou trop vives et trop brillantes sont interdites pour les façades et la toiture (sauf éléments de décoration),
- Lorsque la construction est importante, les teintes neutres seront privilégiées,
- Les panneaux solaires sont encouragés dans le sens de la pente sur les toitures.

Clôtures

- Les clôtures ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans le milieu environnant.
- La hauteur maximale de tout dispositif ne pourra excéder 2 m.

Pour la construction de bâtiments à usage d'habitation, il est fait application des règles suivantes :

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

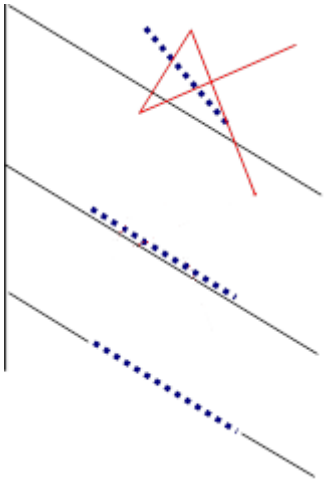
Toitures

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.

Les toits terrasses sont autorisés.

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, accompagnée de photographies. Seuls les toits à pans sont concernés.

Les toits de faible pente (entre 0 et 15 %) pourront être recouverts de matériaux d'aspect zinc ou cuivre.
Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.



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.

Percements en façade

Les percements en façade doivent respecter les encadrements en pierre existants ainsi que l'ordonnancement des ouvertures (alignements). Ils 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.

Annexes

Les extensions et annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Clôtures et portails

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale pourrait être limitée.

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m à l'alignement et 2 m sur les limites séparatives.

- La partie maçonnée des clôtures, tant en bordure d'emprise publique que sur les limites séparatives, doit être enduite et avoir une hauteur maximale de 80 cm. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches (hors enrochements qui sont interdits) ne sont pas concernés par ces règles.

- Les murs en pierre existants seront conservés et restaurés.

- 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. Il est recommandé la plantation d'une haie vive d'essences locales, particulièrement à l'alignement.

- En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 1,50 m. En outre, ils seront réalisés de préférence en matériaux naturels.

Article Ur - 12 : stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations, installations de la zone (notamment le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et de la clientèle). Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération ou intégré à cette dernière.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées. Une note justifiant des besoins en stationnement devra être fournie.

Dans le cas d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat ou de constructions à usage d'habitation, il est fait application des dispositions suivantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il sera exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour les véhicules motorisés et 1 emplacement pour vélo par logement,
- pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité. Une note justifiant des besoins devra être fournie.

Les places pour véhicules motorisés auront pour dimensions minimales : 2,5 x 5 m par place
Les emplacements pour vélos auront pour dimensions minimales : 0,5 x 2 m par place

Exception

- L'article L151-35 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article Ur - 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

Article Ur - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

▸ Article Ur - 15 : obligations imposées en matière d'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 1 : ZONE 1AU

Dispositions réglementaires applicables.

Caractère de la zone

Les zones 1AU sont destinées à assurer le développement de la commune. Elles sont réservées à l'urbanisation future en matière d'habitat, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat, sans nuisance pour le voisinage. Elles disposent de l'ensemble des réseaux et équipements en capacité suffisante pour permettre leur aménagement, conformément à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme.
Elles sont destinées à être urbanisées à l'échéance du présent PLU, selon les conditions définies par les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et par le présent règlement.

La loi ALUR du 26 mars 2014 a prévu la possibilité de créer des OAP sectorielles sans les compléter par des dispositions réglementaires permettant de valoriser la planification par le projet davantage que par la règle conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
Les OAP de Devecey ne se substituent pas au règlement. Au contraire, elles le complètent (Articles L151-6 et 7 du CU).

Définition des différents types de logements :
Logement individuel : une construction qui ne comprend qu'un seul logement (maison isolée).
Logement individuel dense : deux constructions/pavillons mitoyens.
Logement intermédiaire : chaque logement (appartement) dispose de sa propre entrée.
Logement collectif : les logements (appartements) disposent d'une entrée commune.

Quatre zones 1AU font l'objet de prescriptions spécifiques :
- Le secteur 1AU1 « Les Masserottes »,
- Le secteur 1AU2 « Rue de la Charrière »,
- Le secteur 1AU3 « Bassot – Criantes »,
- Le secteur 1AU4 « Les Vernes ».

Certains secteurs sont soumis aux **risques naturels** suivants :
- glissement de terrain (faible à moyen).

Ils sont repérés sur les plans de zonage en application du b° de l'ancien article R 123-11 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure au 01.01.2016 et qui s'applique sur le territoire communal). En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent et sont annexées au PLU.

Rappel :
La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir si une délibération du conseil municipal est prise en ce sens.
L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Sont interdites :

- Les constructions et installations à vocation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à vocation industrielle,
- Les constructions et installations à vocation d'activités autres que celles mentionnées à l'article 1AU - 2,
- Les entrepôts à l'exception des entrepôts commerciaux indispensables à une activité commerciale présente dans la zone et soumis à conditions à l'article 1AU - 2,
- Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts permanents de matériaux,
- Les carrières,
- Le comblement/remblaiement des dolines.
- Dans les secteurs à risque de glissement, la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre lié à un mouvement de terrain.

Rappels :
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R111-47).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

Article 1AU - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques (bureau, commerce, artisanat) sous conditions :

- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat,
- de respecter les contraintes architecturales définies par l'article 1AU – 11.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées (non interdites à l'article 1AU-1) et celles admises sous conditions particulières ci-dessus, sont également soumises aux conditions générales ci-après :

- Ne pas compromettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de la zone dans laquelle elles s'implantent, principes définis ou/et illustrés par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Ne pas enclaver de surfaces pouvant recevoir à court, moyen ou long terme des constructions,
- Etre desservies par des réseaux de capacité adaptée aux besoins de desserte de la globalité de la zone.

Conditions spécifiques d'aménagement par secteurs, reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation :

1AU1 « Les Masserottes »
L'opération d'aménagement se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
Densité minimale : 10 logements/ha
Nombre de logements minimal à produire : 7
Nombre de logements conventionnés minimal à produire : 0

1AU2 « La Charrière »
L'opération d'aménagement se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
Densité minimale : 13 logements/ha
Nombre de logements minimal à produire : 20
Nombre de logements conventionnés minimal à produire : 0

1AU3 « Bassots-Criantes »
L'opération d'aménagement se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra s'effectuer en deux tranches. La première opération (A) doit concerner les logements collectifs, le stationnement, les cheminements doux et les logements intermédiaires et l'opération (B) concernera les habitations individuelles de la rue des Criantes.
Densité minimale : 23,6 logements/ha
Nombre de logements minimal à produire : 40
Nombre de logements conventionnés minimal à produire : 15

1AU4 « Les Vernes »
L'urbanisation du secteur considéré par l'OAP se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
Densité minimale : 16,4 logements/ha
Nombre de logements minimal à produire : 20
Nombre de logements conventionnés minimal à produire : 0

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU - 3 : Accès et voirie

Accès

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.

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 où 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.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.
Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et personnes utilisant ces accès.

Sauf disposition spécifique fixée dans une OAP, ces voies doivent également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, en privilégiant le principe de voie mixte.
Tout regroupement de plus de 2 accès véhicules contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public.

Pour le secteur 1AU1 : L'accès à la zone s'effectuera depuis la rue des Vignes.
La voirie de desserte des différents logements est à privilégier sur le chemin des Chênes. Une surlargeur devra donc être traitée afin de maintenir un usage de cheminement doux dédié et différencié de la desserte des nouveaux logements à prévoir. Cet aménagement devra permettre la circulation des riverains et sera dimensionné selon cet usage : son emprise (hors cheminement doux) aura une largeur maximale de 5 mètres.

Pour le secteur 1AU2 : L'accès à la zone s'effectuera depuis la rue de la Charrière.
Seules une entrée et une sortie de parking seront possibles. Le débouché du sentier au Nord du site devra être préservé et valorisé afin de maintenir un usage de cheminement doux dédié et différencié de la desserte carrossable des nouveaux logements à prévoir.
Une liaison piétonne sera créée entre le débouché du sentier au Nord du site et les logements intermédiaires au Sud et pourra même aller au-delà du quartier si une connexion à un cheminement existant plus en amont est possible.

Pour le secteur 1AU3 : L'accès à tous les lots de la zone s'effectuera par la route de Traigney excepté la parcelle AL 68 dont un accès direct pourra être envisagé sur la rue des Criantes sur accord express du service gestionnaire de la voirie.

Une liaison piétonne sera créée entre la route de Traigney au Nord-Ouest du site et ralliera la rue des Criantes vers le Sud.

Pour le secteur 1AU4 : L'accès à la zone s'effectuera par la voie des Vernes. Seule une entrée/sortie des véhicules des habitants sera possible.

Article 1AU - 4 : 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.

Assainissement

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.

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.

Réseau d'électricité, d'éclairage et de télécommunication

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 m^2 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.

Pour le secteur 1AU1 : La collecte des déchets s'effectuera depuis le chemin des Chênes.

Pour le secteur 1AU2 : La collecte des déchets s'effectuera depuis la rue de la Charrière sur des aires de présentation des conteneurs à créer.

Pour le secteur 1AU3 :La collecte des déchets se fait en porte à porte si la voirie est rétrocédée, à défaut, une aire de présentation des ordures ménagères doit être prévue à l'entrée du lotissement sur la rue de Traigney.

Pour le secteur 1AU4 : La collecte des déchets s'effectuera depuis la nouvelle voie interne (pas de circulation des camions de collecte sur les voies Est/Ouest).

Article 1AU - 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement de celles-ci.

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.

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.
Toutefois, ce recul n'est pas applicable pour les locaux techniques (transformateur, 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.

Pour le secteur 1AU1 : Les constructions devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à la voirie existante.

Pour le secteur 1AU3 : pour le secteur B, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la rue des criantes dont 3 mètres de bande de terrain à aménager pour permettre la continuité du parcours piéton.

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 15 m vis-à-vis des zones boisées classées en zone N, conformément à la trame spécifique figurant au règlement graphique.

Exceptions

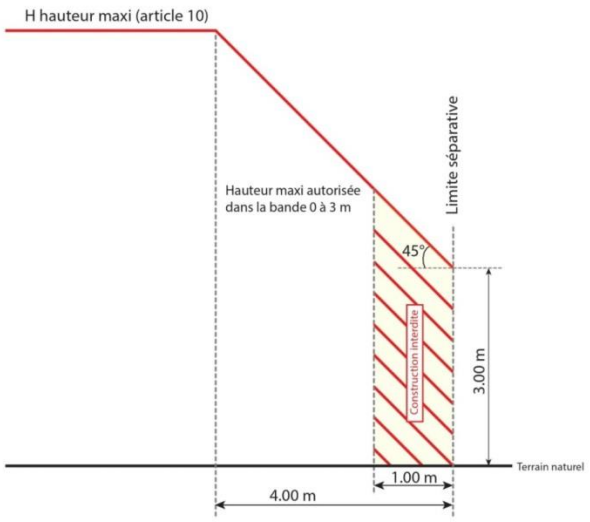
Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Principe

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur en tout point limitée à 3 mètres.

En recul des limites séparatives, les constructions s'implanteront à 1 mètre minimum. Entre 1 et 4 mètres de recul, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° situé au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au terrain naturel avant travaux.
Voir schéma ci-dessous :



Au-delà de 4 mètres de recul, la hauteur maximale est définie à l'article 10.

Dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cas de constructions jumelées, les constructions implantées en limite séparative pourront déroger à la règle édictée ci-dessus

Pour le secteur 1AU1 : Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire avec la zone UB à l'est de la zone (afin de respecter un éloignement acceptable par rapport aux habitations des Neuroys).

Pour le secteur 1AU2 : les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire avec la zone UB à l'ouest de la zone (afin de respecter un éloignement acceptable par rapport aux habitations du lotissement des Vignes du Château).

Pour le secteur 1AU4 : les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire avec le ru.

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 15 m vis-à-vis des zones boisées classées en zone N, conformément à la trame spécifique figurant au règlement graphique.

Piscines

Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives. Les plages ne pourront pas être établies à moins de 1 m des limites séparatives.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU - 8 : 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 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 1AU - 9 : Emprise au sol

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

Article 1AU - 10 : Hauteur maximale des constructions

Principes

Rappel : la hauteur totale des constructions est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour le secteur 1AU1 : les constructions situées le plus à l'Est ne pourront pas dépasser un nombre de niveaux supérieur (hors parking souterrain / façade visible) à R+2+C tandis que les habitations à l'Ouest ne devront pas dépasser R+1+C (hors stationnement en sous-sol).

Pour le secteur 1AU2 : les logements collectifs en partie Nord ne pourront pas dépasser un nombre de niveaux supérieur (hors parking souterrain) à R+2+C et les logements intermédiaires en partie Sud à R+1+C.

Pour le secteur 1AU3 : les logements collectifs à privilégier au Nord-Ouest du site sur la rue de Traigney ne pourront pas dépasser un nombre de niveaux supérieur (hors parking souterrain) à R+2+C, les logements intermédiaires et les habitations individuelles pures à R+1+C.

Pour le secteur 1AU4 : les constructions seront limitées à R+1+C.

Les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts, pylônes et autres éléments techniques sont autorisés au-dessus des limites de hauteur.

Exceptions

Dans le cas de bâtiments, préexistants à l'approbation du PLU et présentant une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des bâtiments environnants, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 4 m vis-à-vis d'une limite séparative), pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Article 1AU - 11 : Aspect extérieur

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

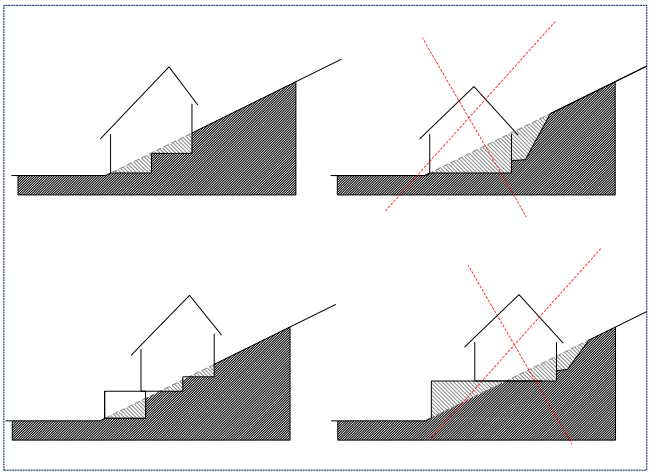
Principes généraux

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.

Adaptation au terrain naturel

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.



Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Toitures

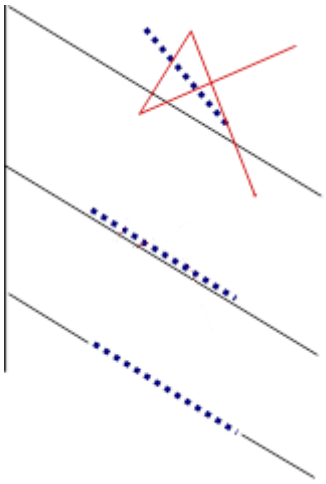
La pente des constructions principales s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions avoisinantes, sauf pour les extensions où une pente plus faible est admise.

Les toits terrasses sont autorisés.

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, accompagnée de photographies. Seuls les toits à pans sont concernés.

Les toits de faible pente (entre 0 et 15 %) pourront être recouverts de matériaux d'aspect zinc ou cuivre.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.



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.

Percements en façade

Les percements en façade doivent respecter les encadrements en pierre existants ainsi que l'ordonnancement des ouvertures (alignements). Ils 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.

Annexes

Les extensions et annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Clôtures et portails

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale pourrait être limitée.

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m à l'alignement et 2 m sur les limites séparatives.

- La partie maçonnée des clôtures, tant en bordure d'emprise publique que sur les limites séparatives, doit être enduite et avoir une hauteur maximale de 80 cm. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches (hors enrochements qui sont interdits) ne sont pas concernés par ces règles.
- 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. Il est recommandé la plantation d'une haie vive d'essences locales, particulièrement à l'alignement.
- En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 1,50 m. En outre, ils seront réalisés de préférence en matériaux naturels.

Article 1AU - 12 : Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il sera exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour les véhicules motorisés et 1 emplacement pour vélo par logement,
- pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité. Une note justifiant des besoins devra être fournie.

Pour le secteur 1AU1 : Les stationnements clos (garages ou boxes) seront à traiter en souterrain.

Pour le secteur 1AU2 : Les stationnements seront traités en souterrain.

Les places pour véhicules motorisés auront pour dimensions minimales : 2,5 x 5 m par place
Les emplacements pour vélos auront pour dimensions minimales : 0,5 x 2 m par place

Exception

- L'article L151-35 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article 1AU – 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Aménagement paysager des espaces libres

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.

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

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

Les essences locales sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

Pour le secteur 1AU3 : un cheminement doux devra être réalisé et planté pour mailler le futur lotissement au reste du village.

Article 1AU - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article 1AU - 15 : obligations imposées en matière d'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 1 : ZONE A

Dispositions réglementaires applicables.

Caractère de la zone

Les zones A correspondent aux secteurs agricoles.
La zone agricole est concernée par les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, les milieux et les zones humides.

La zone As porte sur des secteurs à fort enjeu paysager ou géologiquement et écologiquement sensible.

Le secteur Af (STECAL) concerne une activité de menuiserie chemin des Chênes.

Les trames rouges et bleues délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI interdépartemental de la moyenne vallée de l'Ognon. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

Le principe de la zone rouge est d'interdire les nouvelles constructions, en dehors de certaines exceptions (extensions limitées, constructions petites ou légères, constructions nécessitant la proximité de la rivière, constructions liées à un service public ne pouvant être implantées en d'autres lieux…) (voir règlement dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publique).
Dans les zones bleues, le principe est d'autoriser les nouvelles constructions en dehors de certaines exceptions (certains types d'établissement particulièrement vulnérables en cas de crue), et sous réserve d'implanter d'une manière générale tout nouveau plancher au moins au niveau de la cote de référence, afin d'être à l'abri en cas de crue centennale (voir règlement dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publique).

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

Les rues, chemins et sentiers repérés au titre du L 151-38 seront préservés et maintenus. Les cheminements doux seront sécurisés.

Certains secteurs sont soumis aux **risques naturels** suivants :

- glissement de terrain (faible à très fort).

Ils sont repérés sur les plans de zonage en application du b° de l'ancien article R 123-11 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure au 01.01.2016 et qui s'applique sur le territoire communal). En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent et sont annexées au PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux codes de la construction et de l'environnement.

Il convient de tenir compte de l'arrêté préfectoral n°20130144-0003 du 13/02/2013 de protection des captages dans les périmètres qu'il identifie (voir plan et recueil des Servitudes d'Utilité Publique).

Rappel :
La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable. Les clôtures agricoles ne sont pas concernées.
Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1, ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Article A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

En zone A :

- Les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'activité agricole, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A - 2.
- Les centrales photovoltaïques impactant les terres agricoles.
- Le comblement et remblaiement des dolines.

Dans le secteur As :

- Toute nouvelle construction est interdite.
- Le comblement et remblaiement des dolines.

Dans le secteur Af :

- Les constructions et installations à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A - 2.
- Le comblement et remblaiement des dolines.

Pour les zones et milieux humides repérés au titre du L 151-23 sur les plans de zonage :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.
- Dans les milieux humides, le principe est la protection et la compensation en cas de projet ne pouvant pas s'implanter en dehors de ces milieux.
- Le remblaiement ou l'affouillement du sol y sont interdits.

Article A - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis(es) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- En cas de limite avec une zone U ou AU, les constructions et installations à vocation agricole s'implanteront suivant les dispositions de l'article L111-3 du code rural ainsi que celles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et l'arrêté ministériel du 27.12.2013 relatif aux ICPE.

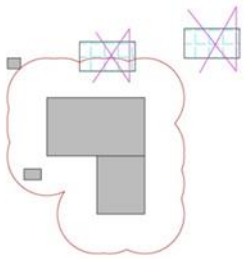
- En cas de limite avec une zone U ou AU, le changement de destination à vocation agricole devra se conformer aux dispositions de l'article L111-3 du code rural ainsi que celles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et l'arrêté ministériel du 27.12.2013 relatif aux ICPE.

- Les constructions à usage d'habitation à condition de démontrer que la construction projetée à un lien direct avec l'activité agricole et que sa présence est nécessaire à l'exercice de cette activité et sous réserve :
  - De la capacité des équipements publics (ou la possibilité de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur),
  - qu'elles s'implantent au plus près et dans un rayon maximal de 50 m de l'exploitation,
  - dans la limite d'un seul logement par exploitation ou groupement d'exploitations,
  - du respect des prescriptions de l'article A - 11.

- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe nécessaire à l'activité agricole préexistante, telle que :
  - les points de vente de produits de la ferme implantés dans les bâtiments existants ou au plus près des bâtiments de l'exploitation,
  - tout type d'hébergement touristique intégré aux bâtiments existants.

- L'extension limitée (40 m² de surface de plancher totale) des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.

- Les extensions, les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'implantent :
  - Dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ne doit dépasser de ce périmètre), voir illustration ci-contre,
  - Dans la limite de 2 annexes plus une piscine. La surface de plancher cumulée des annexes hors surface de la piscine ne doit pas dépasser 25 m²,
  - Du respect des prescriptions de l'article A -11.

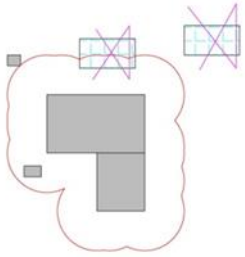


Périmètre de 20 m autour de l'habitation

Dans le secteur Af :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité de menuiserie,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension limitée (40 m² de surface de plancher totale maximale) des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.

- Les extensions, les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'implantent :
  - Dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ne doit dépasser de ce périmètre), voir illustration ci-contre,
  - Dans la limite de 2 annexes plus une piscine. La surface de plancher cumulée des annexes hors surface de la piscine ne doit pas dépasser 25 m²,
  - Du respect des prescriptions de l'article A -11.



Périmètre de 20 m autour de l'habitation

Dans les secteurs à risque de glissement d'aléa très fort (pente supérieure 21°), ne sont autorisés que l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs à risque de glissement d'aléa fort (pente comprise entre 14° et 21°), ne sont autorisés que :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les annexes dont l'emprise au sol totale n'excède pas 20 m² par unité foncière (sans possibilité d'extension) et dont la hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage,
- l'extension limitée des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs à risque de glissement d'aléa moyen (pente comprise entre 8° et 14°), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. Une étude spécifique sera réalisée pour définir la caractéristique du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du PPRi interdépartemental de la Moyenne vallée de l'Ognon, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du P.P.R.I.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue : les constructions autorisées dans la zone A seront admises à la condition expresse de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité du corridor écologique.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises aux dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article A - 3 : accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

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.

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.

Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.
Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et personnes utilisant ces accès.

Article A - 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans la mesure où l'occupation du bâtiment l'exige. 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.

Assainissement

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.

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.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain autant que possible.

Rappel : Pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Article A - 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Hors extensions d'habitat existant pour lesquels le règlement de la zone UB s'appliquera, les reculs minimums sont fixés comme suit :

- 100 mètres de l'alignement des routes nationales,
- 15 mètres de l'alignement des RD,
- 10 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques.

Toutefois, ce recul n'est pas applicable pour les locaux techniques (transformateur, 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.

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.

- En cas de limite avec une zone U ou AU, les constructions et installations à vocation agricole s'implanteront suivant les dispositions de l'article L111-3 du code rural ainsi que celles de Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et l'arrêté ministériel du 27.12.2013 relatif aux ICPE.

- En cas de limite avec une zone U ou AU, le changement de destination à vocation agricole devra se conformer aux dispositions de l'article L111-3 du code rural ainsi que celles de Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et l'arrêté ministériel du 27.12.2013 relatif aux ICPE.

Constructions à usage d'habitation et annexes

Les constructions 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.

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 15 m vis-à-vis des zones boisées classées en zone N.

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m des limites séparatives.

- En cas de limite avec une zone U ou AU, les constructions et installations à vocation agricole s'implanteront suivant les dispositions de l'article L111-3 du code rural ainsi que celles de Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et l'arrêté ministériel du 27.12.2013 relatif aux ICPE.

- En cas de limite avec une zone U ou AU, le changement de destination à vocation agricole devra se conformer aux dispositions de l'article L111-3 du code rural ainsi que celles de Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et l'arrêté ministériel du 27.12.2013 relatif aux ICPE.

Constructions à usage d'habitation et annexes

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

Implantation en limite séparative

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

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 15 m vis-à-vis des zones boisées classées en zone N.

Piscines

Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives. Les plages ne pourront pas être établies à moins de 1 m des limites séparatives.

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A - 8 : 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.

Les autres constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article A - 9 : Emprise au sol

Dans le secteur Af, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser **30 %** de la surface totale de la zone.

Article A -10 : Hauteur maximale des constructions

Principes

Rappel : la hauteur totale des constructions est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les bâtiments agricoles :

- La hauteur des constructions et installations et limitée à 12 m hors tout, en tout point du bâtiment.

Pour les constructions d'habitation admises à l'article A - 2 :

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est 10 m hors tout, en tout point du bâtiment.
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâti existant.

Pour les annexes non accolées aux constructions d'habitation admises à l'article A - 2 :

- Les constructions autorisées ne pourront dépasser 3,5 m hors tout au faîtage et 2,5 m à l'acrotère ou 2 m à l'égout de toit.

Dans le secteur Af :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâti existant.

Article A - 11 : Aspect extérieur

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

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

Pour les bâtiments agricoles

On veillera à :

- Intégrer le bâtiment dans la topographie du site pour limiter l'impact visuel (terrassement minimum, végétalisation des abords, …),
- Privilégier des formes simples, aux proportions harmonieuses,
- Considérer la toiture en tant que « 5ème façade » du bâtiment (matériaux et teintes), notamment lorsqu'elle est visible depuis les hauteurs,
- Privilégier les teintes neutres, l'aspect bois naturel ou vieilli ; le blanc et le blanc cassé sont exclus,
- Privilégier la pose de panneaux photovoltaïques en toiture (et non au sol).

Pour les constructions d'habitations et leurs annexes, admises à l'article A – 2 (y compris en Af) :

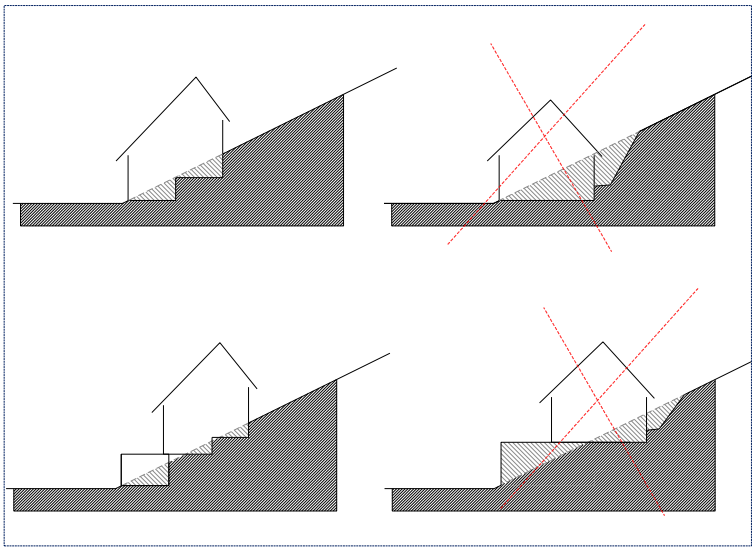
Principes généraux

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.

Adaptation au terrain naturel

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.



Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, accompagnée de photographies.

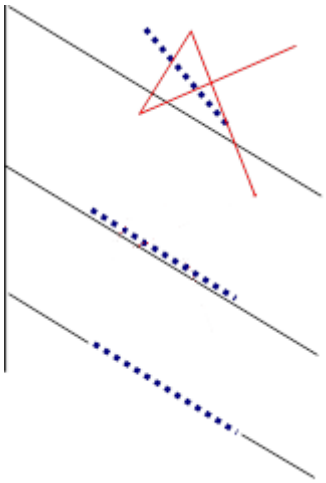
Toitures

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.

Les toits terrasses sont autorisés.

L'aspect et la couleur des couvertures devront s'harmoniser avec les couvertures voisines (tuiles couleur terre à rouge nuancé, 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, accompagnée de photographies. Seuls les toits à pans sont concernés.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront. Voir schéma ci-après.



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.

Percements en façade

Les percements en façade doivent respecter les encadrements en pierre existants ainsi que l'ordonnancement des ouvertures (alignements). Ils 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.

Annexes

Les extensions et annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Clôtures et portails

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Pour des raisons de sécurité, la hauteur totale pourrait être limitée.

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m à l'alignement et 2 m sur les limites séparatives.

- La partie maçonnée des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doit être enduite et avoir une hauteur maximale de 80 cm. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches (hors enrochements qui sont interdits) ne sont pas concernés par ces règles.

- Les murs en pierre existants seront conservés et restaurés.

- 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. Il est recommandé la plantation d'une haie vive d'essences locales, particulièrement à l'alignement.

- En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 1,50 m. En outre, ils seront réalisés de préférence en matériaux naturels.

Exceptions :

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Article A - 12 : Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places pour les véhicules motorisés et 1 emplacement vélo par logement.

Modalités de mise en œuvre :

Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations, installations de la zone. Une note justifiant des besoins devra être fournie.

Les places pour véhicules motorisés auront pour dimensions minimales : 2,5 x 5 m par place
Les emplacements pour vélos auront pour dimensions minimales : 0,5 x 2 m par place

Article A - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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.

Article A - 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A - 15 : Obligations imposées en matière d'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 - ZONE N

Dispositions réglementaires applicables.

Caractère de la zone

Les zones N correspondent essentiellement aux secteurs boisés

- Le secteur Nb concerne la réserve biologique intégrale de la Dame Blanche.

La zone naturelle est concernée par les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, les milieux humides, les massifs forestiers structurants du paysage dans le SCoT et la ZNIEFF de type 1.

Les trames rouges délimitées correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation identifiés par le PPRI interdépartemental de la moyenne vallée de l'Ognon. Dans ces secteurs, le règlement du PPRI s'applique.

Le principe de la zone rouge est d'interdire les nouvelles constructions, en dehors de certaines exceptions (extensions limitées, constructions petites ou légères, constructions nécessitant la proximité de la rivière, constructions liées à un service public ne pouvant être implantées en d'autres lieux…) (voir règlement du PPRI dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publique).

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

L'arboretum est repéré au titre du L151-19. Les arbres doivent être préservés.

Les rues, chemins et sentiers repérés au titre du L151-38 seront préservés et maintenus. Les cheminements doux seront sécurisés.

Certains secteurs sont soumis aux **risques naturels** suivants :

- glissement de terrain (faible à très fort).

Ils sont repérés sur les plans de zonage en application du b° de l'ancien article R 123-11 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure au 01.01.2016 et qui s'applique sur le territoire communal). En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent et sont annexées au PLU.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Toutes les constructions et installations, autres que celles admises sous condition à l'article N - 2 sont interdites.

Article N - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Le comblement et remblaiement des dolines.

Dans la ZNIEFF de type 1

- Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à conditions particulières à l'article N – 2.

Pour les zones et milieux humides repérés au titre du L 151-23 sur les plans de zonage :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.
- Dans les milieux humides, le principe est la protection et la compensation en cas de projet ne pouvant pas s'implanter en dehors de ces milieux.

Le remblaiement ou l'affouillement du sol y sont interdits

Article N - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des naturels.

Dans le secteur Nb : toute exploitation forestière et toute autre intervention humaine susceptible de modifier la composition, la structure ou le fonctionnement des habitats naturels dans son périmètre sont interdites à l'exception des actions répertoriées par l'arrêté d'aménagement n°2014-084 portant création de la RBI de la Dame Blanche, et conformément au plan de gestion de la RBI.

Dans la ZNIEFF de type 1, sont autorisés les constructions et aménagements liés à la fréquentation ou à la découverte touristique des secteurs (constructions et aménagements de type kiosque à pique-nique, sites d'observation de la nature, panneaux informatifs...), ainsi que les abris et aménagements liés à la pratique d'activités agricoles et d'entretien des espaces.

Dans les secteurs à risque de glissement d'aléa très fort (pente supérieure 21°), ne sont autorisés que l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs à risque de glissement d'aléa fort (pente comprise entre 14° et 21°), ne sont autorisés que :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les annexes dont l'emprise au sol totale n'excède pas 20 m^2 par unité foncière (sans possibilité d'extension) et dont la hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage,
- l'extension limitée des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs à risque de glissement d'aléa moyen (pente comprise entre 8° et 14°), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. Une étude spécifique sera réalisée pour définir la caractéristique du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du PPRi interdépartemental de la Moyenne vallée de l'Ognon, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du P.P.R.I.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue : les constructions autorisées dans la zone A seront admises à la condition expresse de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité du corridor écologique.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article N - 3 : Accès et voirie

Dans le but de favoriser la sécurité des usagers, des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, visant notamment à limiter le dénivelé des accès par rapport aux voies, à assurer la visibilité des manœuvres d'accès à la voie, à faciliter le déneigement et l'approche des constructions par les secours, etc…

Article N - 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans la mesure où l'occupation du bâtiment l'exige. 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.

Assainissement

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.

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.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain autant que possible.

Article N - 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Principes

- Les constructions et installations s'implanteront avec un recul minimal de 5 m.
- En cas de limite avec une zone U ou AU, les constructions liées à l'exploitation forestière s'implanteront avec un recul de 100 m minimum.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes

- Les constructions s'implanteront à 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- En cas de limite avec une zone U ou AU, les constructions liées à l'exploitation forestière s'implanteront avec un recul de 100 m minimum.

Exceptions

Il pourra être imposé une implantation dérogeant aux principes ci-dessus dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

Article N - 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article N - 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N - 11 : Aspect extérieur

Dans tous les cas, toute construction nouvelle devra s'insérer aux mieux dans les paysages naturels et assurer un moindre impact par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.

Article N - 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Une note justifiant des besoins devra être fournie.

Article N - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet

Article N - 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N - 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Annexes

LEXIQUE

Types d'activités – Destinations

Artisanat
Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État. *(source : INSEE)*

Industrie
Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché. *(source : INSEE)*

Commerce
Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures). *(source : INSEE)*

Bureau
Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Entrepôt
La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

(source : d'après le commissariat général au développement durable)

➔ **Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.**

Hébergement hôtelier
Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

Carrière
Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipement d'intérêt collectif)
Ensemble des installations, des réseaux, des constructions qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.
Cette destination comprend :

- *les équipements de superstructure* (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général) dans les domaines culturel, sportif, cultuel, de loisir, hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, de la défense et de la sécurité, administratif...etc.
- *les autres équipements ou équipements d'infrastructure* (installations techniques, réseaux, aménagements… au sol ou en sous-sol) : voiries et stationnements, réseaux de transports ou de communications, canalisations, énergies (et notamment les énergies renouvelables : parcs éolien, photovoltaïque…), espaces collectifs aménagés, ...

Dans les zones A et N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être compatibles avec la préservation de la zone (préservation de l'activité agricole, des paysages, des milieux écologiques,…). La majorité des équipements de superstructure ne sera pas autorisée car non compatible avec l'intérêt de la zone.

Exploitation agricole
Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

Accès

Limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Acrotère

Elément de façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).

Affouillement et exhaussement du sol

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m^2 et si son épaisseur excède 2 mètres.

Aire de stationnement

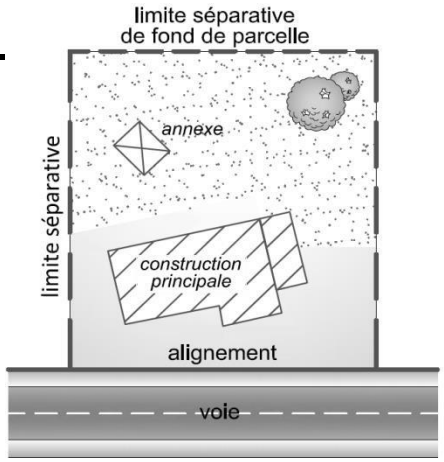
(voir place de stationnement.)

Alignement

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.
Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

Annexes

Ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines…, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes sont isolées et indépendantes de la construction principale.



Adaptation et réfection d'une construction existante

Travaux sur une construction existante ne changeant pas sa volumétrie. Ils peuvent notamment inclure l'augmentation de la surface de plancher existante par aménagement de combles par exemple.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant un usage différent de celui qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 01.01.2016).

Coefficient d'emprise au sol (article R.420-1)

Rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol du volume de la construction à la surface de l'unité foncière.

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.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

Combles

Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Déplacements doux

Déplacements à émission de CO2 réduits : vélo, roller, trottinette, marche à pied, ….

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à

modifier ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Dans les zones urbaines et à urbaniser, les documents graphiques délimitent également des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.
Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.
Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230- 1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol (voir coefficient d'emprise au sol)

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus *(article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)*.
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.

Espace boisé classé

Elément ou ensemble végétal existant ou à créer que le P.L.U. protège, en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Espace libre

Espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Espaces verts

Espaces à dominante végétale, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

Exhaussement du sol

(voir affouillement du sol)

Extension mesurée (ou limitée) d'une construction

Agrandissement modéré d'un bâtiment existant (≤ à 30% de la surface du bâtiment existant).

Façades

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure des versants d'une toiture inclinée.

Habitation et ses annexes

Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Les logements de fonction, les loges de gardien, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérer comme de l'habitation. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes *(voir cette définition).*

Hauteur

La hauteur totale des constructions est mesurée en tout point du projet, à partir du terrain naturel avant travaux.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Etablissement ou activité qui peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement…
Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration, selon le niveau des nuisances dont elles peuvent être la cause.
Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Liaisons douces (ou circulations douces)

Voie ou chemin réservé aux déplacements doux.

Limites séparatives

(voir schéma de la définition « Annexe »).

Limites autres que l'alignement, séparant deux propriétés voisines. Elles comprennent les limites latérales (limites d'un terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique) et les limites de fond de parcelle (limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique).

Lucarnes

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture.

Marge d'isolement ou de recul

Distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

Opération d'ensemble

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines…

Ordonnancement

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines. Cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu).

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

Piscine

Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle. Les plans joints dans la demande d'autorisation d'urbanisme doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments. Une piscine constitue une annexe à une construction principale (habitation, hôtel…), couverte ou non.

Place de stationnement

Emplacement, couvert ou non, clos ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule. Elles ne doivent pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

Restauration

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

Retrait ou recul

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies…).

Servitude d'utilité publique.

Limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Sol naturel

(voir terrain naturel).

Terrain avant travaux.

Surface de plancher (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme).

Somme des surfaces de planchers 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 mètres ;

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

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

Toiture / toit terrasse

Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente.

Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

Toiture végétale / végétalisée

Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.

LES BATIMENTS AGRICOLES ET AUTRES BATIMENTS DE GROS VOLUME

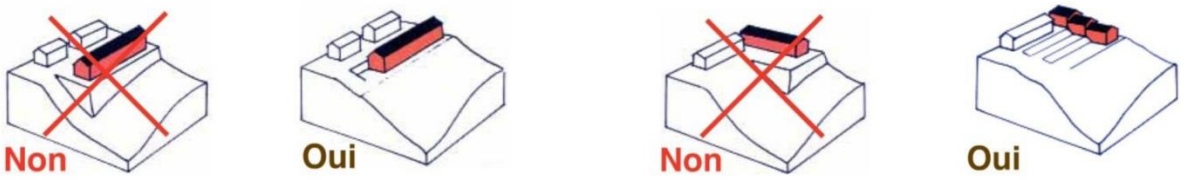
1. COMPOSER AVEC LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT DU SITE

Chaque lieu révèle un paysage unique avec des caractéristiques particulières. Les bâtiments agricoles doivent s'enraciner dans leur paysage, qu'ils s'implantent dans le village, à proximité de celui-ci ou bien encore en rase campagne.

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

- La topographie des lieux :

Un terrain accidenté est souvent beaucoup plus contraignant qu'un terrain plat.
D'une façon générale, éviter les terrassements et essayer de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, les longs bâtiments seront implantés parallèlement aux courbes de niveau.
Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.





Mise à profit du dénivelé dans la construction

- La **végétation** existante (forêts, haies, bosquets, arbres isolés...).

Elle est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment.

- Les vues lointaines et rapprochées sur le site.

En zone très exposée à la vue, l'intégration du bâtiment devra être irréprochable.

- L'**orientatio**n du terrain.

Se protéger au mieux des vents dominants tout en profitant d'une ventilation naturelle optimale. Rechercher un ensoleillement maximal l'hiver.

- Le bâti existant.

Construire dans la continuité du bâti existant, respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place.

- La présence des **réseaux** (chemins, routes, eau, électricité).

La présence de tous les réseaux à proximité du site évitera de coûteux travaux de viabilisation.
Quand cela est possible, enterrer les lignes aériennes.

- Les ambiances.

Les couleurs, formes et textures du bâtiment devront se rapprocher le plus possible de celles du paysage local (teintes dominantes sur toute l'année comme par exemple le vert clair des pâturages ou le vert foncé des forêts).

2. CONCEVOIR UN BATIMENT FONCTIONNEL, ESTHETIQUE ET ECONOMIQUE

2.1. Volumétrie

- Utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés (de façon à briser l'effet de masse).
- Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.



Volume simple

2.2. Percements et ouvertures

- Un percement sert non seulement à faire entrer de la lumière mais aussi à cadrer des vues. Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barres ou créent des impressions de verticalité. Pour toutes ces raisons, le percement doit se composer avec l'ensemble du bâtiment.



Proportions harmonieuses

2.3. Toitures

- Elles sont souvent les parties les plus visibles du bâtiment et se doivent donc d'être discrètes.
- Opter pour une toiture dont la couleur fait référence aux tuiles à proximité des villages. En site isolé, une toiture végétalisée ou de couleur sombre (mate ou satinée) s'harmonisera avec l'environnement végétal.
- Éviter de mettre des translucides (transparents) en toiture. Le cas échéant, veiller à une disposition esthétique de ces derniers : pas de saupoudrage mais une disposition en bande horizontale continue.



Translucides bien disposés

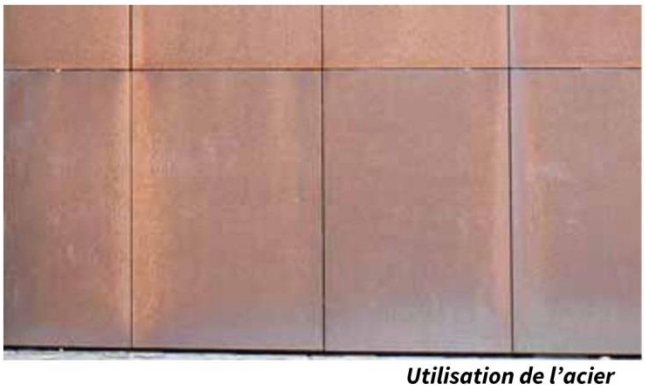
2.4. Matériaux de façades

Autant que possible, utiliser des matériaux constructifs en référence au patrimoine agricole local :

- en soubassements : le bois empilé, le béton brut teinté (si finition soignée), la brique ou le parpaing soit enduits à la chaux soit recouverts de bardage.
- en bardage : le bois (avantages thermiques, acoustiques, écologiques) ou l'acier thermolaqué de couleur sombre). Le bois peut être posé de différentes manières (à l'horizontal, à la verticale, à claire-voie…). En extérieur, il doit être utilisé brut dans un choix d'essences imputrescibles (mélèze, châtaignier, chêne, douglas ou robinier …), ou traité classe 3 (traitement fongicide et insecticide).
- en menuiseries et huisseries : le bois, le métal (acier ou aluminium) le PVC de couleur foncée ou le mixte bois/PVC (notamment pour les laiteries).



Bois posé à claire voie



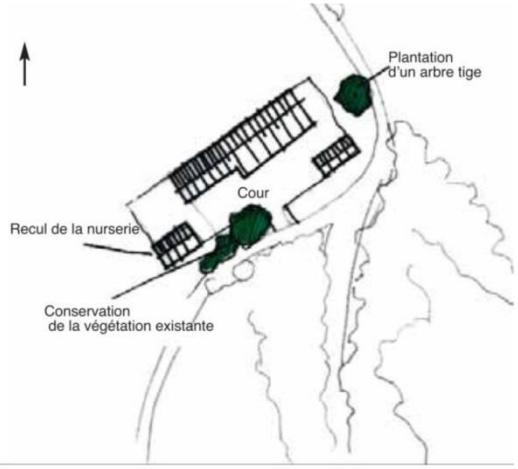
Utilisation de l'acier

3. SOIGNER LES ABORDS DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

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

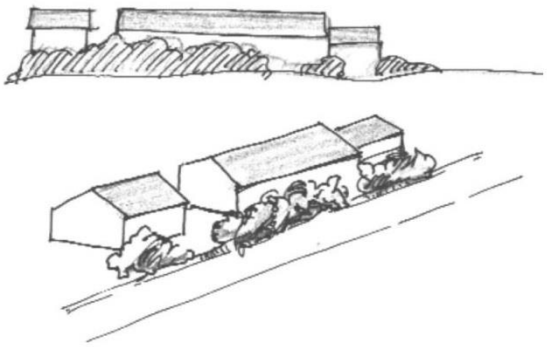
3.1. Les chemins et les accès

- Optimiser les circulations extérieures : éviter les circulations inutiles et/ou redondantes.
- Adapter les caractéristiques des circulations à leurs contraintes d'usage : largeurs, types de revêtement, plantations d'accompagnement seront différents selon leur vocation (chemin d'accès à la laiterie, accès des bêtes aux pâturages.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces circulées.
- Les chemins suivront le relief du terrain naturel et seront éventuellement accompagnés de plantations.



3.2. Les plantations

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes locales en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments...
- Le végétal doit servir d'écrin à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).



3.3. Les terrassements

- Retrouver autant que possible les pentes du terrain naturel. Quand les talutages sont trop forts, utiliser des murs de soutènement de matériaux identiques aux bâtiments.
- Enherber les talus et les surfaces terrassées dans l'année qui suit la construction.

3.4. Les équipements annexes

- Toutes les constructions envisagées (stockage fourrage, fumière couverte, hangar matériel, silos, fosse à lisier...) doivent être prises en compte dans une réflexion globale. Leur positionnement, leur couleur, leur forme seront cohérents et formeront une unité avec le bâtiment principal.
- Pour les silos à grains : procéder à leur intégration en les plaçant à l'intérieur du bâtiment ou en les peignant dans des couleurs se rapprochant des bâtiments auxquels ils s'accolent.



ELEMENTS REPERES AU TITRE DU L 151-19 DU CU

FICHE N°1 :

La mairie – l'église
Village de Devecey, rue du village

Localisation :

La mairie et l'église sont situées en bordure de la rue du village, dans le centre ancien de Devecey. Le bâtiment de la mairie est accompagné d'un magnifique portail (ouverture en anse de panier avec encadrement en pierres apparentes) et flanqué d'une tour protégeant une cour à la manière des maisons fortes. L'édifice présente une toiture à quatre pans présentant un important volume de combles.
L'église est construite juste à côté, les deux édifices forment un seul tènement. L'église comprend une nef séparée des deux bas-côtés par deux colonnes découpant le vaisseau en trois travées. Le chœur plus étroit que la nef se termine par un chevet trapézoïdal.

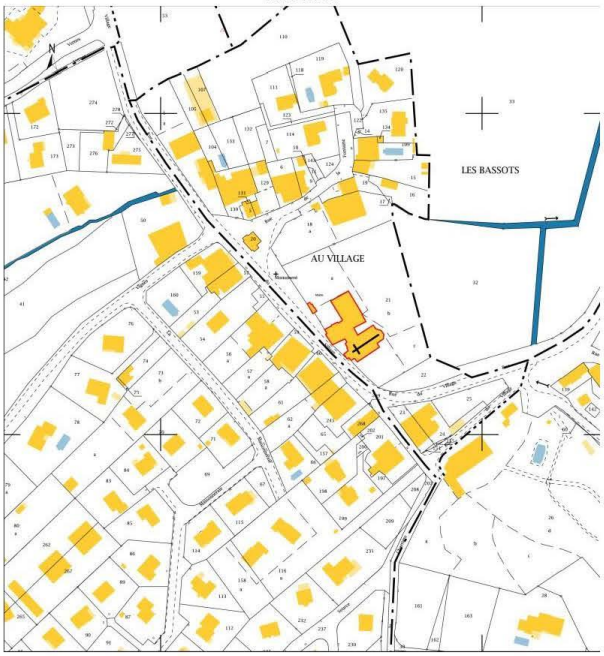
Historique :

D'après le dictionnaire des communes du département du Doubs, la mairie était initialement du château de l'abbé de Saint-Vincent. Jusqu'en 1834, la commune de Devecey n'avait pas d'école, son conseil municipal décida « que l'ancien château, appartenant à la commune serait réparé et disposé pour contenir les écoles, le logement de l'instituteur et celui du pasteur ».

L'église a été construite au XVII^{ème} siècle. Le chœur a été édifié en 1631. En 1775, de grosses réparations furent nécessaires : reconstruction du clocher, réparation de la nef, installation de mobilier.
L'église est devenue paroissiale en 1807. Comme elle menaçait ruine on dut supprimer la voûte qui s'écroulait, elle fut reconstruite avec l'aide de la commune coparoissiale de Chevroz. Une réfection de l'intérieur a été faite en 1956, la flèche du clocher remplacée en 1982.

Référence cadastrale :

La mairie-église
AL n°21



Photos des deux édifices :





Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur les deux édifices :

Conserver, préserver leurs caractéristiques et les entretenir.

FICHE N°2 :

Le lavoir-fontaine
Village de Devecey

Localisation :

Le lavoir-fontaine est situé au croisement de la rue du village et de la rue de la fontaine, dans le centre ancien de Devecey. Ce lavoir fontaine, typique de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, construction publique très utile avant l'arrivée de l'eau courante, figurait un lieu de vie tout aussi important que l'église.
Construit en pierre, il est couvert par des tuiles et est clôt sur trois côtés. Il présente trois bassins dont une fontaine. On distingue deux épis de faîtage sur sa toiture à quatre pans.

Référence cadastrale :

Le lavoir-fontaine
AL n°20

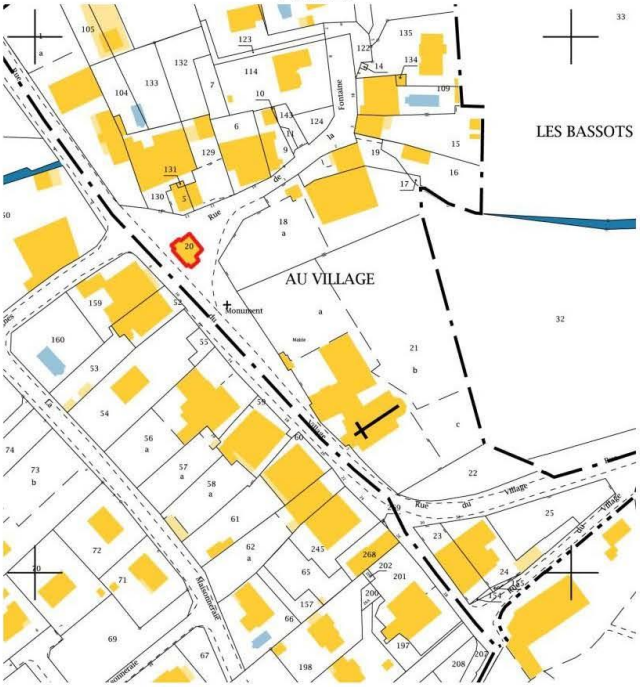


Photo :



Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'édifice :
Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.

FICHE N°3 :

L'arboretum
Route de Bonnay

Localisation :

L'arboretum est situé en bordure de la route de Bonnay – RD 14.
Cet arboretum est visité par les scolaires, il sert en effet à l'éducation des enfants.

Référence cadastrale :

L'arboretum

ZC n°163

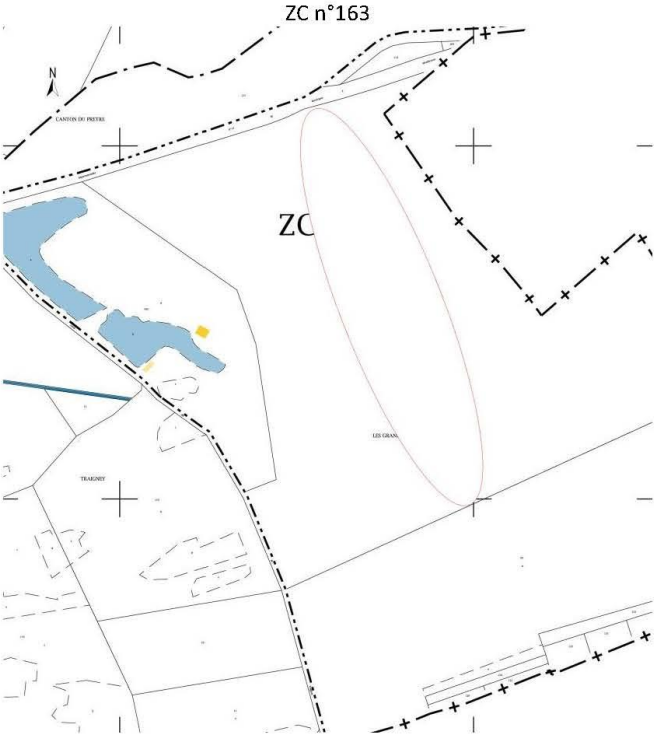


Photo :



Prescriptions à respecter en cas d'intervention sur l'édifice :
Conserver, préserver ses caractéristiques et l'entretenir.