Commune de Velesmes-Essarts

Code INSEE : 25594

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU ..... 26 septembre 2019

Mise à jour n°1.....02 mai 2024

Mise à jour n°2.....10 juin 2026

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

Département du Doubs

Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

COMMUNE DE

VELESMES-ESSARTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

4.1. Pièce écrite

Pièce n° 4.1.

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire
le 17/12/2018

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire
le

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE **A**ménagement et **D**éveloppement
Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.
Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr
Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr
initiative

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES. 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES. 12
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U. 13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE. 19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX. 21

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER. 25
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU. 26

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES. 30
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A. 31
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac. 37

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES. 39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N. 40

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

TITRE I - Dispositions générales et lexique.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITIRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Et les annexes.

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

. lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles ;

. lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé …), une vérification sur le fichier informatique, disponible au service urbanisme, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Ce règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R.151-9 à R.151-16 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Velesmes-Essarts.

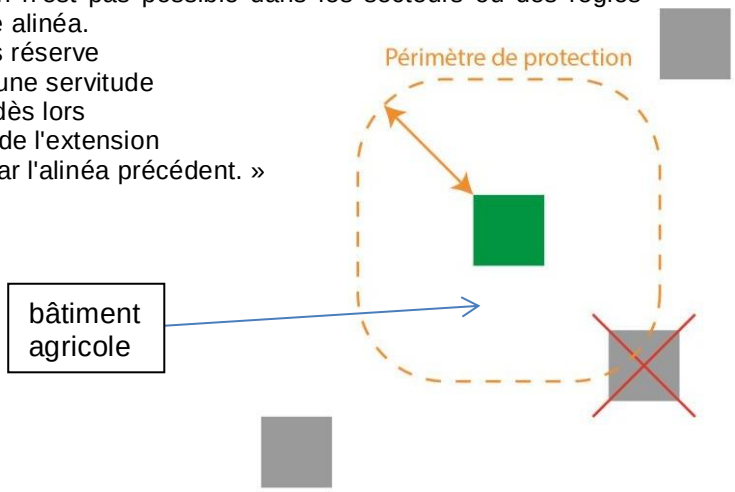
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :
R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques) et R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).

2 **-** Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont applicables au territoire de Velesmes-Essarts.

3 **- La RD 673** est concernée par l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures terrestres. La largeur des **secteurs affectés par la loi bruit**, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 100 mètres.
Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures et définis par ces arrêtés préfectoraux sont annexés au PLU.

4 - Le principe de réciprocité des règles de recul entre habitat et exploitation agricole a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles par un rapprochement de l'urbanisation. En application de l'article L.111-3 du code rural :
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »



5 - Sites archéologiques :

Le Préfet de Région - Service régional de l'archéologie - doit être saisi systématiquement pour les créations de
Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application des articles R. 523-1 et R523-4 -1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique.

Enfin, en application des articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC, service régional de l'archéologie, tél. : 03.81.25.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

6 – Autres réglementations

En fonction des autres codes (code de l'environnement, code civil, code de la construction, code rural …) des dispositions particulières peuvent être imposées aux projets, constructions et occupations du sol.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement. Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Les dispositions générales ainsi que le règlement de ladite zone s'y appliquent.

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elles comprennent les zones
suivantes : U : zone urbaine mixte
UE : zone urbaine liée à des équipements publics
UX : zone urbaine dédiée à l'économie.
Uoap : zone urbaine soumise à une OAP qui ne se substitue pas au règlement.

. Et les secteurs :

Us où l'assainissement autonome est autorisé en cohérence avec le zonage d'assainissement.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Article R.151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une

opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »
Elles comprennent la zone 1AU.

3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Article R151-22 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le sous-secteur de la zone A :

Ac : zone agricole de préservation des corridors écologiques en application de l'article R151-43 du Code de l'urbanisme.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3°
Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »
Le sous-secteur de la zone N :

Nc : zone naturelle de préservation des corridors écologiques en application de l'article R151-43 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 4 - Eléments supplémentaires portés au règlement graphique :

Les plans comportent également :

Les emplacements réservés
- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les limites des OAP Les Orientations d'aménagement et de programmation ont été définies selon les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme : « Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les aléas naturels (cf. article 5 suivant) : Le territoire est concerné par une carte des aléas naturels. Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement. Les secteurs concernés sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 :
« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Les éléments repérés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. (motifs : * sur le plan graphique)

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, comme éléments paysagers à préserver et mettre en valeur, sont concernés le patrimoine bâti :

- murs en pierre sèche (1), qu'il conviendra de préserver en l'état, ou de restaurer si besoin,
- fontaines, lavoirs, puits (2), qui seront préservés et dont les espaces avoisinants permettront leur mise en valeur,
- arbres repères dans les zones urbaines

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable (article R.151-41 alinéa 3°). Ils doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, paysager et historique notamment).

Les éléments repérés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. (haies et bosquets) : motifs : sur le plan graphique.

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme éléments à protéger pour des motifs paysagers et écologiques :

- réseau de haies, qu'il conviendra de préserver et conforter, ou de restaurer si besoin,
- bosquets, qu'il conviendra de préserver.
- Vergers, qu'il conviendra de préserver avec adaptation possible en zone U.

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable (article R.151-43 alinéas 4° et 5°). Ils devront s'accorder au maintien et à la remise en état des éléments identifiés, en suivant les prescriptions prévues à ces effets.
Dans ces espaces sont admis, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies ou chemins est autorisée (excepté pour les zones humides).
Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet doivent être imposés. Pour la zone U, se référer à l'article spécifique de la zone.
Toute zone humide sera protégée ainsi que son fonctionnement hydraulique. Elle ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ceux nécessaires à sa valorisation, ou ceux liés à la gestion des eaux pluviales sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents

ARTICLE 5 - Prise en compte des risques et des contraintes environnementales

Les zones de risque seront traitées comme suit :

Les indices karstiques (dolines, pertes …) seront inconstructibles et ne pourront être remblayés.

Les zones inondables sont issues des données locales. Les constructions nouvelles sauf pour les équipements publics sont interdites. Des extensions limitées sont autorisées sous conditions.

Les zones soumises à l'aléa modéré effondrement seront constructibles sous réserve de production d'un plan topographique localisant les dolines existantes à proximité. En cas de risque avéré, une étude géotechnique pourra être demandée. Les dolines repérées restent inconstructibles.

Pour les zones soumises au risque de glissement de terrain conformément à la doctrine locale de la DDT du Doubs :

- Dans **les zones d'aléa faible** (pente < 8°), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique avant travaux ou de respecter des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT.
- Dans **les zones d'aléa moyen** (pente comprise entre 8 et 14°), le projet doit présenter des garanties techniques (des vérifications sont nécessaires) : réalisation préalable et respect d'une étude géotechnique ou respect des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT.
- Les **zones d'aléa fort** (pente comprise entre 14° et 21°), des projets pourront être autorisés dans certains cas, sous conditions strictes :
  - Projets non situés dans les secteurs a priori les plus exposés : dolines pied de falaise, zones de glissement avéré.
  - Préalablement à la définition du projet, réalisation d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risques et fixant les conditions de réalisation de constructions neuves dans les zones les moins exposées.
  - Examen conjoint du projet et de l'étude par la DDT.
  - Réalisation du projet conforme aux préconisations de l'étude géologique, hydrogéologique, et géotechnique précitée.
- Dans les **zones d'aléa très fort** (pente supérieure à 21°) Aucun projet de construction ne pourra être autorisé.
- Pour l'ensemble de ces zones, l'infiltration des eaux est interdite afin de ne pas augmenter le risque de glissement.

La commune est concernée par l'aléa Retrait-Gonflement des sols argileux. Ainsi, avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques des sols. (cf. fiche annexe du rapport de présentation).

La commune présente en zone A et N des milieux humides représentés par le motif . (mares, cours d'eau temporaires ou permanents , milieux naturels de végétation hygrophile …) Toute zone humide et mare sera protégée ainsi que son fonctionnement hydraulique. Elle ne devra être ni comblée, ni drainée, ni le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ceux nécessaires à sa valorisation, ou ceux liés à la gestion des eaux pluviales sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. Dans les zones A et N, en cas de réalisation de construction dans les milieux humides, une analyse zone humide sera demandée. En zone Uoap et AU, cette analyse a été effectuée, l'étude est jointe au rapport de présentation et précise l'absence de zone humide dans les secteurs constructibles.

ARTICLE 6 - Adaptations mineures – Immeubles existants ou détruits.

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, *« les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »

- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, *« lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, *« 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 7 - Dispositions applicables à plusieurs zones et autres rappels.

- Pour toute construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citernes par exemple) **pour la récupération des eaux pluviales** est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages…), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

Les espaces non urbanisés situés dans une bande de 73 m de part et d'autre de l'axe de la RD 673, classée route à grande circulation (RGC), sont concernés par les dispositions réglementaires fixées aux articles L.111-6 à 8 du code de l'urbanisme.

> Article L111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »
>
> Article L111-7 : *« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*
> *1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
> *4° Aux réseaux d'intérêt public. »*
>
> Article L111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

- Si l'économie du projet le justifie ou si les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, éolienne...), les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles du règlement des zones, et les règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles du règlement des zones **ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc…) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

ARTICLE 8 - Destination des constructions.

Dans les articles du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions nouvelles ou des constructions existantes qui changeront de destination font référence à l'article R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 - Glossaire issu du lexique national de l'urbanisme complété pour la commune.

Acrotère
Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.
Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

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 m2 et si sa profondeur excède 2 m.
Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m2 et si son épaisseur excède 2 m.

Alignement
L'alignement est la limite séparative d'une emprise et/ou voie publique et des propriétés riveraines.

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

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Combles
Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

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

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

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

Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

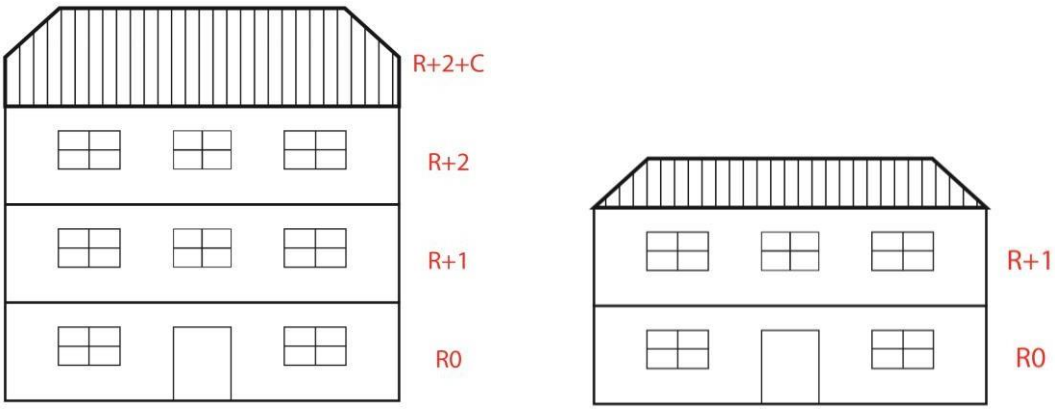
Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage
Ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

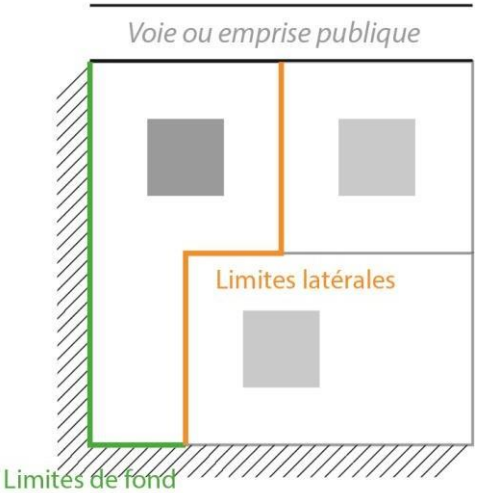
Gabarit
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Mesurée en niveaux.
Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + les combles (C).

$$x \text{ niveaux} = R + (x - 1) \text{ x niveaux} + C = R + (x - 1) + C$$



Limites séparatives
Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction ou l'opération et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



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

Lotissement
Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs unités foncières en vue de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du code de l'urbanisme).
Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Terrain naturel
Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Unité foncière
Plusieurs parcelles d'un même propriétaire et d'un seul tenant.

Vêture
La vêture est l'habillement d'une façade, comme un bardage ou des plaques d'isolation extérieures.

Voies ou emprises publiques.
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

VOCATION DE LA ZONE

La zone U couvre tout ou partie du bourg de Velesmes et du hameau des Essarts.
Cette zone est principalement destinée à l'habitat ; elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.
La zone U comprend les secteurs :
- Us où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec le zonage d'assainissement
- Uoap1 à 3 soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

La zone U est concernée par :
- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont repérés par les sigles **. et par le sigle
- des risques d'inondation représentés sur les plans graphiques.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE U 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :
- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous condition : As. Les conditions sont reprises dans l'article U2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**I**	
	Exploitation forestière	**I**	
Habitation	Logement		**As (pour secteurs)**
	Hébergement		**As (pour secteurs)**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		**As**
	Restauration		**As**
	Commerce de gros	**I**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**As**
	Hébergement hôtelier et touristique		**As**
	Cinéma		**As**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**A**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**A**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**A**	
	Salles d'art et de spectacles	**A**	
	Equipements sportifs	**A**	

	Autres équipements recevant du public	**A**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**I**	
	Entrepôt		**As**
	Bureau		**As**
	Centre de congrès et d'exposition	**I**	

Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des dolines pouvant apparaitre après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes

ARTICLE U 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les **commerces de détail et activités de services**, les **entrepôts et les bureaux et les cinémas et activités de services** sont autorisés dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage. **Les commerces de détail** sont autorisés sous condition de présenter une surface de vente inférieure à 300m2.

- Les habitations dans secteurs Uoap doivent respecter les principes définis dans la pièce 3 « OAP » et notamment la densité de logements /ha qui est définie dans la pièce 3 « OAP ». La densité moyenne sur l'ensemble des zones Uoap sera de 13 logements/ha au minimum.

- Pour la zone concernée par des risques d'inondation, seules sont autorisées les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également autorisées sous condition de présenter une surface de plancher de 20 m2 maximale, de ne pas créer de nouveau logement et d'être positionné 50 cm au minimum au-dessus du terrain naturel.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

- L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,…).
La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également demandée.

Volumétrie.

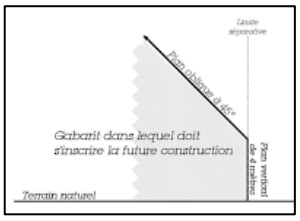
En secteur Uoap1 : un ou deux volumes minimum de type R+1+C est autorisé en lien avec la pièce OAP.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf alignement particulier ou en raison de contraintes techniques ou de sécurité, les constructions principales doivent s'implanter à 3 m minimum de la voie publique. L'implantation de la construction principale est libre par rapport aux chemins privés desservant 3 logements maximum, ainsi que pour les annexes à l'exception des piscines qui devront respecter un recul de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales



- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, une marge d'isolement de 3 m minimum devra être respectée pour les constructions principales ainsi que pour les piscines.
En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de la construction est limitée à 4 m à l'égout de toiture sur la limite séparative. Le gabarit suivant indique les hauteurs des constructions maximales dans la marge de 3 m par rapport à la limite séparative.

Le schéma suivant devra être respecté dans la mesure du possible pour les maisons isolées afin d'utiliser au mieux l'espace de jardins.

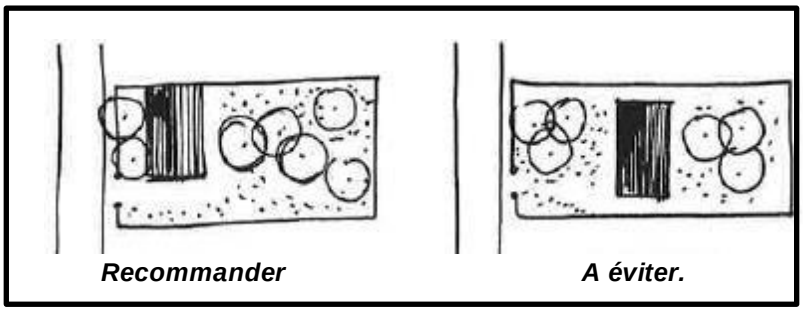


Schéma de principe illustrant les implantations du bâti

Dispositions particulières

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, ou dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Les règles précédentes ne s'appliquent ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics ni à leurs annexes (hors piscine).

- Une marge de sécurité de 35 m minimum par rapport aux bois soumis au régime forestier (de la commune et des communes voisines) ou indiquée sur les plans graphiques est imposée pour les nouvelles constructions principales (les extensions et annexes restent autorisées dans cette marge de recul).

Hauteurs :

- les hauteurs des constructions principales doivent être en harmonie avec les constructions voisines et respecter une hauteur maximale de 2 niveaux plus combles (R+1+C) notamment pour les zones Uoap 2 et Uoap 3. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.

ARTICLE U 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques..... Les enduits sont de teinte pastelle avec des couleurs claires. Le blanc pur hors menuiseries est interdit ainsi que les couleurs vives.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants

- Les toitures des bâtiments principaux seront de teintes rouges à bruns nuancés. Les teintes noires ou ardoises sont interdites. L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Seront également autorisées le zinc et ses teintes naturelles associées.

- les toitures terrasses peuvent présenter d'autres teintes. Les toitures présentant des aspects différents peuvent être conservées et rénovées à l'identique.

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. (cf. titre I page 7).

ARTICLE U 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral. Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites.

- Dans les parcelles concernées par des vergers à préserver (voir le plan graphique), les arbres fruitiers devront être préservés à hauteur de 50% au minimum des arbres existants en cas de projet d'urbanisme ou de construction nouvelle. En cas d'impossibilités techniques de préserver ce taux, des nouvelles plantations d'arbres fruitiers seront imposées en nombre identique à ceux supprimés.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier… . Un coefficient minimum de 50 % des espaces libres doit être maintenu en pleine terre pour permettre le maintien d'espaces non imperméabilisés ou éco- aménageables.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale :

- Les mouvements de terrain modifiant de façon notable la topographie initiale du site sont interdits. Pour cela les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

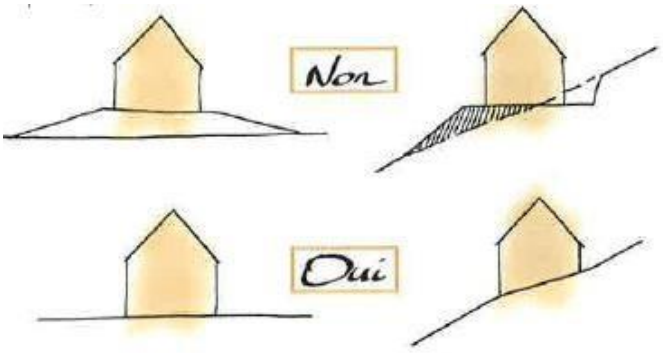


Schéma de principe illustrant les implantations du bâti en fonction de la topographie du terrain.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,…) sont autorisés à condition de n'être pas localisés en façade donnant sur la rue, d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,…). Dans le cas d'un stockage aérien des eaux de pluie, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée

- Clôtures :
. Les clôtures sur rue seront de 1,50 m de hauteur maximum à l'exception des murs en pierres existants qui seront préservés en l'état. Sur rue, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.8 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles pourront être végétalisées.
. La hauteur des autres clôtures sera de 2 m maximum.
. Les clôtures devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

ARTICLE U 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.
- Un stationnement pour les vélos (1 m2 par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, a minima une place pour 10 employés et prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs.
- Une note justifiant les besoins en stationnement sera fournie dans le dossier d'autorisation.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services et 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.

- Pour toute nouvelle construction 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 permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur. Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible.

ARTICLE U 9 - Desserte par les réseaux.

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

- Eaux usées :
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

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

- 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. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Une attestation SPANC sera fournie dans la demande d'autorisation.

- 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, 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 milieu récepteur ou dans le 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 pré-traitement 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.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques… ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :
- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous condition : As. Les conditions sont reprises dans l'article UE2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	I	
	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	
	Restauration	I	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	A	
	Equipements sportifs	A	
	Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des dolines pouvant apparaitre après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes

ARTICLE UE 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités.
Son règlement s'appuie et respecte l'étude spécifique réalisée pour la carte communale en avril 2006 et permettant de déroger à la règle de recul de 75 m inconstructible (article L111.8 du code de l'urbanisme).

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UX 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :
Autorisation : A
Interdiction : I
Autorisation sous condition : A conditions. Les conditions sont reprises dans l'article UX2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration	A	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique		As
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A	
	Entrepôt	A	
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des dolines pouvant apparaitre après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.

ARTICLE UX 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les dépôts et stockages sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

- Le logement est autorisé à condition d'être lié à l'activité principale existante ou future, d'être nécessaire à l'activité (gardiennage) et d'être intégré au bâtiment d'activité. La surface de plancher par logement sera de 80 m2 au maximum.
Un seul logement par activité est autorisé.

- Les commerces de détails sont autorisés sous condition d'être liés à une activité de production existante sur la zone. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé sous condition d'être lié à une activité de restauration existante sur la zone. Les commerces de détail sont autorisés à condition de présenter une surface de vente de 300 m2 maximale.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX 4 – Volumétrie et implantation des constructions.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les bâtiments devant s'implanter le long de la RD 673 (ex RN73) devront avoir une façade parallèle à la route départementale.
- La ou les façades des bâtiments devant s'implanter le long de la RD devront comporter plusieurs fenêtres du côté de la route.
- La ou les façades des bâtiments devant s'implanter le long de la RD devront respecter l'alignement créé par les bâtiments déjà existants actuellement.
- Les annexes des bâtiments en façade de la RD 673 devront être positionnées sur cette même ligne ou en retrait par rapport à celle-ci.
- Un recul de 5 m est imposé par rapport à l'alignement des autres voies, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Un recul minimum de 7 m est imposé par rapport à la limite séparative pour les constructions devant s'implanter le long de la limite nord-ouest de la zone d'activité (bâtiments en façade de la RD673). Pour le reste de la zone, la marge de recul minimum est de 4 m.

- La hauteur des maximale des constructions située en bordure de la RD673 ne doit pas dépasser 7 m hors tout par rapport au niveau de la route départementale. Dans le reste de la zone, la hauteur est limitée à 9 m.

ARTICLE UX 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être

intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Les dépôts de matériaux, les expositions sont interdits le long de la RD673 et le long de la RD107.
- Les façades ne devront pas être trop foncées (noir, gris foncé). Les couleurs vives et le blanc pur (hors menuiseries) sont aussi proscrites afin d'assurer l'insertion des bâtiments dans le site.
- Seuls les toits plats ou à deux pans sont admis. Dans le cas de toit à deux pans, la teinte devra être discrète, privilégiant les pastels et les couleurs se fondant bien dans l'environnement
- Les clôtures seront constituées de grillage et d'une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures visibles de la RD 673 devront être accompagnées de haies végétales d'essences locales.

ARTICLE UX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Seuls les espaces nécessaires au bon fonctionnement de l'activité doivent être imperméabilisés. La végétalisation des espaces accessoires doit être priorisée.

- Des plantations de bosquets d'arbres ou d'arbres d'alignement de moyenne tige et d'essences locales doivent être implantés en bordure de la RD673. Cette zone paysagère s'étendra en profondeur de la RD 673 à la façade principale des bâtiments. La desserte routière devra s'effectuer par l'arrière pour les bâtiments implantés au bord de la RD673. Des plantations d'arbres devront accompagner la voirie interne de la zone.

- Les parkings seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement

- Les dépôts de matériaux devront être situés à l'arrière du ou des bâtiments et un masque végétal sera mis en place pour les soustraire à la vue depuis la RD673 et les voies internes à la zone.

- Un coefficient d'emprise au sol maximum de 0.4 pour les constructions des parcelles en façade de la RD673 est imposé afin de préserver les zones non bâties et l'intégration paysagère dans le site.

ARTICLE UX 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des employés, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Une note justifiant les besoins en stationnement devra être fournie au sein du dossier d'autorisation. Des stationnements vélos doivent être proposés pour les employés et pour les visiteurs.

- Le long de la RD 673, l'implantation de parkings est interdite. Ces derniers devront être implantés à l'arrière des bâtiments.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Si l'activité ou son développement le nécessite, il sera prévu une aire de retournement pour les poids-lourds à l'intérieur de l'unité foncière de ladite activité.

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucun accès sur la RD 673 n'est admis.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UX 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'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.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

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

- 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. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- 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, 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 milieu récepteur ou dans le 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 pré-traitement 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.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques… ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

Dans la zone 1AU, l'urbanisation est autorisée sous forme d'une ou de deux opérations d'ensemble en respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de ce secteur sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :
Autorisation : A
Interdiction : I
Autorisation sous condition : A conditions. Les conditions sont reprises dans l'article 1AU2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**I**	
	Exploitation forestière	**I**	
Habitation	Logement		**As**
	Hébergement		**As**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**I , pour les commerces**	**As**
	Restauration	**I**	
	Commerce de gros	**I**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**As**
	Hébergement hôtelier et touristique	**I**	
	Cinéma	**I**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**I**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**A**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**I**	
	Salles d'art et de spectacles	**I**	
	Equipements sportifs	**I**	
	Autres équipements recevant du public	**I**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**I**	
	Entrepôt	**I**	
	Bureau		**As**
	Centre de congrès et d'exposition	**I**	

Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des dolines pouvant apparaitre après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes

ARTICLE 1AU 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :

. être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,

. s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),

. être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'orientation définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les habitations doivent respecter notamment la densité de logements /ha qui est définie dans la pièce 3 « OAP ». La densité moyenne sur l'ensemble de la zone sera de 13 logements/ha au minimum.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE1AU 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation est maximum de R+1+C. ; les toitures terrasses sont autorisés.

ARTICLE 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les OAP définissent l'intégration des zones dans le paysage et au niveau de l'opération. Une notice paysagère sera demandée lors du dépôt du ou des permis d'aménager.

- Les toitures des annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal.

- Les toitures des bâtiments principaux seront de teintes rouges à bruns nuancés. Les teintes noires ou ardoises sont interdites. L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Seront également autorisées le zinc et ses teintes naturelles associées.

- Clôtures :
. Les clôtures sur rue seront de 1,50 m de hauteur maximum. Sur rue, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.8 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles pourront être végétalisées.
. La hauteur des autres clôtures sera de 2 m maximum.

ARTICLE 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier…. Une surface minimum maintenue en pleine terre de 30% des espaces libres de l'unité foncière est imposée.

ARTICLE 1AU 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 places de stationnement par logement sont demandées ainsi que 4 places mutualisées pour l'ensemble de la zone 1AU. Une note justifiant les besoins sera fournie.

- Des stationnements sécurisés des vélos doivent également être prévus pour un ensemble d'habitations ou pour un immeuble d'habitations. Il est imposé une place par logement (1m2 par place).

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services et 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. Pour toute nouvelle construction 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 permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur. Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible.

- Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles. La pièce OAP définit ces liaisons.

ARTICLE 1AU 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'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.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une

autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques. Une attestation SPANC sera fournie dans la demande d'autorisation.

- 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, 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 milieu récepteur ou dans le 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 pré-traitement 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.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques… ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

La zone A est concernée par des zones inondables du Sobant représentées sur les plans graphiques ainsi que par des risques de ruissellements indiqués sur les plans graphiques.
La zone A est concernée par des zones de risques de mouvements de terrains représentés sur les plans graphiques.
La zone A est concernée par des milieux humides représentés sur les plans graphiques.
La zone A est concernée par des haies, bosquets et vergers de valeur écologique ou de production, (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) **cf. page 8 Titre I article 4**
Elle est également concernée par l'OAP thématique « Sobant » présentée dans la pièce 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

1. Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Autorisation : A - Interdiction : I
Autorisation sous condition : A conditions. Les conditions sont reprises dans l'article A2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**A**	
	Exploitation forestière	**I**	
Habitation	Logement		**As**
	Hébergement		**As**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		**As**
	Restauration		**As**
	Commerce de gros	**I**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**I**	
	Hébergement hôtelier et touristique	**I**	
	Cinéma	**I**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**I**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**As**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**I**	
	Salles d'art et de spectacles	**I**	
	Equipements sportifs	**I**	
	Autres équipements recevant du public	**I**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**I**	
	Entrepôt	**I**	
	Bureau	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

1.*Les constructions sont interdites :

- Dans les zones inondables ou sur les axes de ruissellements repérés sur le plan graphique,
- Dans les zones de mouvements de terrains et de dolines ou pertes (aléas forts).
- Dans les zones humides définies suivant les critères de l'arrêt du conseil d'Etat.

Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des dolines pouvant apparaitre après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures

ARTICLE A 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Pour les habitations** :
. Sont autorisées, pour les **habitations** liées et nécessaire à l'exploitation agricole, les **logements** et leurs annexes des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantées à proximité immédiate du site de cette exploitation » soit 1 seul logement par exploitation. Ce logement doit être implanté dans un périmètre de 50 m maximum du bâtiment principal de l'exploitation.

- L'artisanat de commerce de détail est autorisé sous condition d'être nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme … de produits de l'exploitation. En cas de création d'une surface de vente celle-ci est limitée à 25 m2 de surface de plancher.

- Rappel : Pour les zones concernées par des risques de mouvement de terrain ou d'effondrement se reporter aux titre I dispositions générales. Pour les aléas faibles et moyen une étude pourra être demandée en s'appuyant sur la note de la DDT jointe en annexe du PLU.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

- Les constructions ne devront pas présenter de volumes ni d'implantation nuisant à la qualité paysagère du site, sauf cas exceptionnel nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- recul minimum de 10 m de l'axe des RD.
- Toutefois les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics de faible emprise et pour des motifs de sécurité (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, etc …) il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- Si les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, une distance minimale de 3 m doit être respectée pour les constructions principales. Les annexes sont libres d'implantation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

. 14 m pour les constructions agricoles autres que les habitations,

. 2 niveaux (R+C) pour les constructions à usage d'habitation.

. 2,50 m à l'égout de toiture pour les annexes des constructions d'habitations et les lieux de vente agricole s'il est indépendant du volume existant.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings…) est interdit.

- Le bardage bois est conseillé.

Pour les constructions agricoles :

- Il est recommandé de réaliser la construction sur un secteur à la topographie la plus plane possible afin de limiter les terrassements. Il est préconisé de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, il est conseillé d'implanter les bâtiments longs parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.

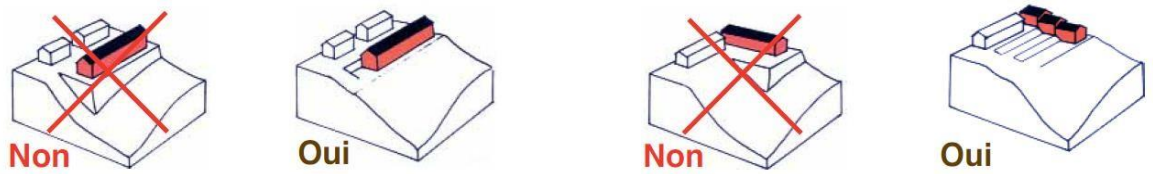


Schéma de principe illustrant les implantations du bâti agricole par rapport au relief.

- Le bardage bois est conseillé pour les bâtiments agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées ou de tout autre matériau. Le blanc pur (hors menuiseries) est interdit en façade.

Pour les constructions d'habitations :

- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings….) est interdit.

- Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites.

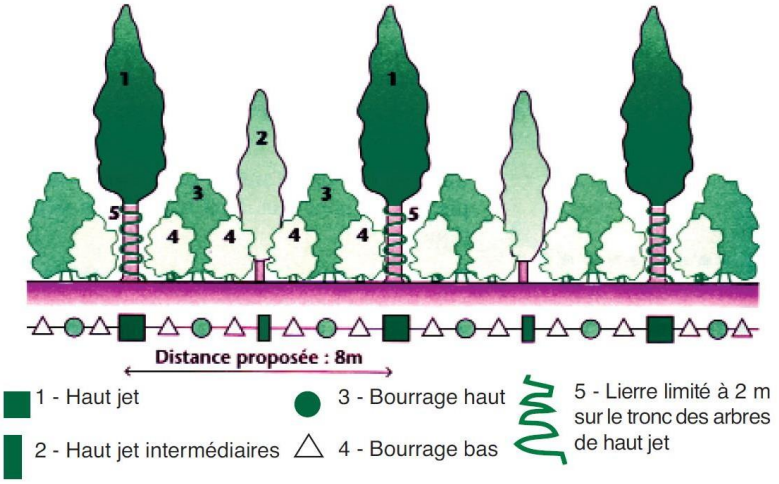
ARTICLE A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume du bâtiment agricole.

Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes 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...).



Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole ou de plantation nouvelle :

Rappel : Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés (voir « Titre I - article 4).

ARTICLE A 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.
- Une note justifiant les besoins sera produite.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Eaux pluviales :
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), excepté dans les secteurs à risques de glissement ou en cas d'impossibilité

technique : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales, notamment avant rejet vers le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac.

VOCATION DE LA ZONE

La zone Ac correspond à la zone agricole à forts enjeux écologiques et paysagers.
La zone A est concernée par des zones inondables du Sobant représentées sur les plans graphiques.
La zone A est concernée par des zones de risques de mouvements de terrains représentés sur les plans graphiques.
La zone A est concernée par des milieux humides représentés sur les plans graphiques.
La zone A est concernée par des haies, bosquets et vergers de valeur écologique ou de production, (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) **cf. page 8 Titre I article 4**

Elle est également concernée par l'OAP thématique « Sobant » présentée dans la pièce 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE Ac 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

Pour le secteur Ac, toute construction est interdite, hormis
- les abris à animaux comme réglementées dans l'article Ac 5,
- **les équipements d'intérêt collectif et services publics et <u>uniquement</u> les sous-destinations suivantes** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition qu'il n'y a aucune autre solution technique permettant l'implantation en dehors de la zone, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles préservent les réservoirs et continuités écologiques.

- Les constructions sont également interdites :
  - Dans les zones inondables ou sur les axes de ruissellements repérés sur le plan graphique,
  - Dans les zones de mouvements de terrains et de dolines ou pertes (aléas forts).
  - Dans les zones humides définies suivant les critères de l'arrêt du conseil d'Etat.

<u>Usages et affectations des sols interdits</u> :

- Le comblement des dolines pouvant apparaitre après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Ac 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les abris à animaux auront une emprise au sol limitée à 25m².
- Elles seront édifiées en matériaux naturels (bois, pierre), en préservant leur teinte naturelle.
- Les toitures seront à deux pans, les toitures à un seul pan seront interdites.

ARTICLE Ac 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Prévoir des mesures de compensation en cas de modification du réseau de haies et de bosquets de manière à ne pas impacter les continuités écologiques. Seront autorisées les plantations de haies d'essences naturelles, variées et locales.

- Des plantations nouvelles sont également à prévoir pour renforcer les corridors écologiques.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

La zone N est concernée par des haies, bosquets et vergers de valeur écologique ou de production, (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) **cf. page 8 Titre I article 4.**

La zone Nc correspond à la zone naturelle à forts enjeux écologiques et paysagers.

La zone N est concernée par des zones inondables du Sobant représentées sur les plans graphiques.
La zone N est concernée par des zones de risques de mouvements de terrains représentés sur les plans graphiques.
La zone N est concernée par des milieux humides représentés sur les plans graphiques.
Elle est également concernée par l'OAP thématique « Sobant » présentée dans la pièce 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :
Autorisation : A
Interdiction : I
Autorisation sous condition : A conditions. Les conditions sont reprises dans l'article N2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière		As
Habitation	Logement	I	
	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	
	Restauration	I	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public	I	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt		As
	Bureau	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

- Les constructions sont interdites :

- Dans les zones inondables ou sur les axes de ruissellements repérés sur le plan graphique,
- Dans les zones de mouvements de terrains et de dolines ou pertes (aléas forts).
- Dans les zones humides définies suivant les critères de l'arrêt du conseil d'Etat.

Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des dolines pouvant apparaitre après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures

ARTICLE N 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Rappel : Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les haies, bosquets, vergers doivent être précédés d'une déclaration préalable.
(cf. Titre I chapitre 4 page 8)

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- A l'exception du secteur Nc, sont autorisées également les constructions à sous-destination exploitation forestière et notamment les maisons forestières et les scieries ainsi que les dépôts pour les exploitations forestières.

Rappel : Pour les zones concernées par des risques de mouvement de terrain se reporter aux titre I dispositions générales. Pour les aléas faibles et moyen une étude pourra être demandée en s'appuyant sur la note de la DDT jointe en annexe du PLU.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :
- Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement doit être respectée.

- Toutefois les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 10 m. Lorsque leurs caractéristiques

techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur..

ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les décharges et stockages de matériaux seront interdits, hormis besoins nécessaires à l'activité forestière.

ARTICLE N 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.
- Une note justifiant les besoins sera produite.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.