

# **COMMUNE DE CHEMAUDIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008
--

1 <sup>ère</sup> modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2011
--

2 <sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2013
--

## **RÈGLEMENT**

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHEMAUDIN.

### **ARTICLE 2 - Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol**

2.1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles visés à l'article R. 111-1., soit :

- . R. 111-2 (salubrité, sécurité publique)
- . R. 111-3-2 (conservation d'un site ou de vestiges archéologiques)
- . R. 111-4 (desserte et sécurité des voies publiques)
- . R. 111-14-2 (protection de la nature et de l'environnement)
- . R. 111-15 (comptabilité avec les directives d'aménagement supra communales)
- . R. 111-21 (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants)

2.2 – Les règles du P.L.U. se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - Dès la prescription d'une révision du P.L.U., les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111-9 - L. 111-10 et L. 421-4 peuvent être appliquées.

2.4 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prise au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe du règlement et reportées au plan, nonobstant les dispositions de l'article L 126-1.

2.5 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'élimination des déchets ménagers font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

### **ARTICLE 3 - Dénomination des zones - espaces boisés classés - emplacements réservés**

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs :

#### Zones urbaines dites « zones U »

- Ua – Zone centrale d'habitat continu dense, correspondant au centre traditionnel.
- Ub – Zones d'habitat discontinu correspondant aux extensions récentes. Elles englobent les secteurs Ube, Ubg, Ubl et Ubl. (*voir la destination de chacun de ces secteurs dans les dispositions particulières*).
- Uy – Zones réservées aux activités économiques ; elles s'intitulent Uy1 et Uy2.

#### Zones à urbaniser, dites zones « AU »

- AU1 - Zones à urbaniser dont la vocation principale est l'habitat. Elles englobent les secteurs AU1a et AU1e. (*voir la destination de chacun de ces secteurs dans les dispositions particulières*).

- AU1y – Zones destinées aux activités économiques, urbanisable à court ou moyen terme sous forme d'aménagement cohérent ; elles s'intitulent AU1y1 et AU1y2.
- AU2 – Les zones AU2 revêtent un caractère naturel. Inconstructibles dans l'immédiat, ces zones sont réservées pour l'habitat ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'évolution du P.L.U. (modification ou révision). Elles englobent les secteurs AU2a, AU2ag et AU2e. *(voir la destination de chacun de ces secteurs dans les dispositions particulières).*

#### Zones agricoles, dites zones « A »

Zones réservées aux activités agricoles (culture, élevage ...)

#### Zones naturelles et forestières, dites zones « N »

- N – Zones de protection des milieux naturels, des paysages, de la qualité des sites, et des forêts. Elles englobent les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Ni, Ndi et Ns. *(voir la destination de chacun de ces secteurs dans les dispositions particulières).*

3.2 – Figurent également sur le plan de zonage :

- Les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver ou à créer.
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.
- Les couloirs affectés par le bruit (arrêtés préfectoraux n° 6172, 6173, 6174 et 6175).
- Le repérage des zones archéologiques sensibles.
- Les éléments de paysage à protéger pour motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique (Art L.123-1-7 du Code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures pour lesquelles l'avis de diverses commissions compétentes peut être requis.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la déclaration de travaux ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 - Vestiges archéologiques**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le Code du patrimoine, partie législative.

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du patrimoine.

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 de l'article R. 442-3-1 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.

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 mètres carrés, des

travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du Code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L. 531-14 à L. 531-16 du Code du patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au Code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

#### **ARTICLE 6 - Travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol - carrières**

Nonobstant les dispositions du présent P.L.U. concernant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol dans les différentes zones visées à l'article 3 ci-dessus, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation des ouvrages et de leurs annexes techniques faisant l'objet, le cas échéant, d'emplacements réservés et dans le respect de leurs législations spécifiques.

#### **ARTICLE 7 – Implantation des locaux techniques et des équipements de viabilité**

Les locaux techniques des services concessionnaires du domaine public dont la superficie n'excède pas 10 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent être implantés en limite séparative de propriété.

Les locaux excédant ces dimensions devront respecter les dispositions particulières du présent règlement. En tout état de cause, l'alignement par rapport à la voie publique devra être respecté.

Les équipements de viabilité (électricité, téléphone, eau, assainissement,...) de type coffrets, armoires..., peuvent être implantés, en cas de nécessités techniques, aux emplacements les plus appropriés des jonctions à opérer, sous réserve de ne pas porter atteinte aux règles générales de sécurité et de visibilité.

#### **ARTICLE 8 – Consultation du service exploitant les lignes de transport d'électricité de 63 KV ou 225 KV.**

Le territoire communal est traversé par une ligne de transport d'électricité de 63 KV.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 mètres d'une ligne de transport d'électricité de 63 KV ou 225 KV, il convient de consulter le service exploitant, Réseau de Transport d'Electricité.

Par ailleurs, le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 impose à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité d'une ligne de transport d'énergie électrique HTB, d'accomplir, avant leur mise en œuvre, les formalités préalables de déclaration auprès du service exploitant. (Demande de renseignements pour un projet, déclaration d'intention de commencement de travaux « D.I.C.T. » 10 jours avant l'ouverture du chantier.

#### **ARTICLE 9 – Consultation de la société Gaz de France.**

Le territoire communal est traversé par des canalisations de transport de gaz haute pression.

Les dispositions ci dessous au présent article sont mentionnées à titre d'information ; c'est la réglementation en vigueur spécifique à ce type d'ouvrage qui s'applique.

Le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 fait obligation à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité d'une canalisation, d'adresser dix jours francs au moins avant leur mise en œuvre une déclaration d'intention de travaux à la société Gaz de France.

Les contraintes relatives aux canalisations de gaz sont :

- aucune construction en dur, aucune modification de profil de terrain, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur, ni aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur n'est autorisée dans une zone de 4 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la canalisation de diamètre 150 et 4 mètres côté sud, 2 mètres côté nord de la canalisation de diamètre 300.

- dans la catégorie A (voir le report des catégories sur les plans de zonage), aucun établissement recevant du public (ERP) ne peut être implanté à moins de 75 mètres de la canalisation.

### **ARTICLE 10 – Reconstruction à l'identique suite à un sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L. 111-3 alinéa 1 du Code de l'urbanisme).

Principe : La notion du terme «identique» exprime au cas d'espèce, que la reconstruction ne doit pas déborder du volume de la construction avant sinistre, si ce volume excède les dimensions maximales imposées par les prescriptions du présent règlement.

### **ARTICLE 11 – Couloirs affectés par le bruit**

Dans le cas de projet de construction dans l'espace constructible du couloir, la future construction doit répondre aux normes d'isolation phonique en vigueur conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et des arrêtés ministériels correspondants.

### **Quelques aspects réglementaires :**

**1 - Bâtiment** : La notion de "bâtiment" implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction (selon critères tirés du Code de l'urbanisme).

#### **2 - Piscine :**

##### **Piscine couverte**

Les piscines couvertes sont considérées comme bâtiment. Elles relèvent d'une demande de permis de construire.

##### **Piscine non couverte**

L'ensemble des piscines non couvertes est exempté de permis de construire, quelles que soient leurs dimensions et la nature des matériaux utilisés sauf dans le cas d'immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Toutefois elles relèvent d'une autorisation d'occupation du sol (déclaration de travaux).

##### **Raccordement aux réseaux**

Conformément à l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) un système de disconnexion sera mis en place afin d'éviter, à l'occasion de retours d'eau, toute pollution du réseau public d'alimentation en eau potable.

La délivrance du permis de construire ou l'autorisation de travaux sera subordonnée à la possibilité d'évacuer, sans nuisances, les eaux de vidange du bassin soit par raccordement au réseau pluvial quand il existe, soit par infiltration sur le terrain.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES URBAINES**

### **ZONE Ua**

**Consulter également les dispositions générales**

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Elle correspond au village ancien qui regroupe un nombre important de constructions à l'architecture traditionnelle et se caractérise par une majorité de bâtisses de volume imposant.

Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'aux commerces, bureaux et activités non nuisantes qui sont le complément naturel de l'habitation.

Le règlement est prévu notamment pour conserver au bourg son aspect traditionnel.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain en respectant les formes et l'aspect extérieur du bâti existant.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
  
- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.
  
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, notamment pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les créations et extensions des constructions et installations classées soumises à déclaration ou non classées, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat et les infrastructures de la zone ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les bâtiments industriels et les entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures ;
- Le camping et le caravaning ;
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 443-13- 2° alinéa du Code de l'urbanisme ;
- Les constructions à moins de 15 mètres du bord des espaces boisés classés situés en zone A ou N ;
- La construction dans les dolines ;
- Le remblaiement de dolines;
- Les carrières ;
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.

## **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ua1 ; sont admis sous condition :

- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement bâti ou l'alignement par rapport aux voies.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, l'extension, la restauration, les annexes et la reconstruction suite à un sinistre sont admises sous conditions de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111.3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3- Accès et voiries**

#### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'un avis du service gestionnaire de la voie. Les dessertes à partir des voies annexes existantes seront favorisées.

#### Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des déchets ménagers et de déneigement.
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.
- La largeur minimale des chemins piétonniers est fixée à 3 mètres.

### **ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

### Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Dans le cas où le système public d'assainissement n'existe pas, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- c- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Electricité - Téléphone

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé...), les réseaux doivent être enterrés. Dans les autres cas, ils le seront dans la mesure du possible, sinon disposés en façade et dissimulés au mieux.

### **ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.
- Dans les autres cas, un recul de 2 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.
  - Toutefois, peuvent être admis à l'alignement des voies :
  - les postes de distribution publique d'énergie électrique dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.
  - les extensions de bâtiments existants, lorsque celles-ci sont rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

### **ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.



- Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle :

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres.
- si la construction utilise la totalité de l'îlot.

### **ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain respecteront les conditions suivantes :

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111-16 du Code de l'urbanisme).

- Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

### **ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions**

- Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments voisins.

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée est limité à un étage plus combles aménageables avec un maximum de 6 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Pour les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère est fixée à 4 mètres.

### **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- Les adaptations au sol doivent se faire dans le souci d'une prise en compte constante de leur intégration dans le paysage.

- La pente des toitures doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins.

- Les toitures terrasses ne sont admises que pour les garages, les locaux techniques de constructions et installations publiques (transformateur EDF ...).

- Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur des clôtures sera de 1.50 mètre au maximum. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0.60 mètre. En façade sur rue, elles seront avantageusement constituées en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.

D'une manière générale, les clôtures doivent s'harmoniser avec l'existant de référence.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité pour la circulation. Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.

### **ARTICLE Ua 12 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs. Il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

- Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

- Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 30 mètres carrés de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

- soit à solliciter l'application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Ua 13 - Espaces libres - plantations**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales, de préférence des arbres fruitiers de variétés locales.

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

- En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondants à leur importance (art. R. 111-7 du Code de l'urbanisme).

- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espace vert ou en cour s'ils débouchent directement sur une voie publique.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **ZONE Ub**

Consulter également les dispositions générales

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Les zones Ub correspondent aux zones d'extension récentes du village et sont destinées à la construction d'immeubles à usage d'habitat et de leurs dépendances, ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir des commerces et activités qui sont le complément naturel de l'habitation. Elles englobent plusieurs types de secteurs :

- Des secteurs Ube sensibles aux écoulements d'eaux pluviales ; ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières ;
- Un secteur Ubg soumis à des risques géologiques (glissements de terrain) ; ce secteur est constructible sous conditions particulières ;
- Des secteurs Ubl réservés aux activités sportives, de loisirs et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté l'habitat, sauf un logement de fonction, et Ublld lorsque ces secteurs sont soumis à des risques géologiques (zones à moyenne densité de dolines) ; ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
  - Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichage.
- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.
- La démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir.

#### **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les créations et extensions des constructions et installations classées soumises à déclaration ou non classées, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les infrastructures de la zone ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

- Les bâtiments industriels et les entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures ;
- Le camping et le caravaning ;
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 443-13- 2° alinéa du Code de l'urbanisme ;
- Les constructions à moins de 15 mètres du bord des espaces boisés classés situés en zone A ou N ;
- Les dolines sont inconstructibles notamment dans le secteur Ubld ;
- Le remblaiement de dolines ;
- Les carrières ;
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.
- Dans les secteurs Ubl et Ubld, les constructions et installations non précisées aux alinéas de l'article Ub 2 spécifiques à ces secteurs, notamment l'habitat même s'il présente un intérêt collectif, à l'exception d'un logement de fonction.

### **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1 ; sont admis sous condition :

- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, l'extension, la restauration, les annexes et la reconstruction suite à un sinistre sont admises sous conditions de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.

Dans les secteurs suivants, les constructions et installations de quelque destination que ce soit et les reconstructions suite à un sinistre, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1 et à condition de respecter les prescriptions ci-après :

- Dans les secteurs Ubg et Ubld tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.
- Dans les secteurs Ubl et Ubld, seules sont admises les occupations et les utilisations du sol compatibles avec la vocation de ces secteurs, notamment les installations, travaux divers, équipements et constructions liés aux activités sportives et de loisirs, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (salle polyvalente, ateliers municipaux, etc.). Est admis aussi un logement sous conditions d'être destiné au personnel dont la présence sur le site est nécessaire pour assurer le gardiennage, et que ce logement soit intégré dans une construction admise dans ces secteurs.
- Dans les secteurs Ube, le pétitionnaire devra s'assurer par le biais d'une étude hydrogéologique et une étude de VRD, que les éventuelles adaptations techniques requises par son projet sont de nature à éliminer les risques d'inondation.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 3 - Accès et voiries**

#### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'un avis du service gestionnaire de la voie. Les dessertes à partir des voies annexes existantes seront favorisées.

#### Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des déchets ménagers et de déneigement.
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.
- La largeur minimale des chemins piétonniers est fixée à 3 mètres.

### **ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

#### Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Dans le cas où le système public d'assainissement n'existe pas, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Dans les secteurs Ubg et Ubld, en cas de nécessité d'installation d'un assainissement autonome, le dispositif doit être conçu de façon à éviter d'aggraver le risque naturel.

- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les eaux pluviales de toiture doivent être absorbées directement sur le terrain ; elles peuvent être récupérées, dans le respect des normes en vigueur, en vue d'une utilisation à usage personnel. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment l'installation d'une station de pré-traitement des eaux pluviales de voirie ; dans les secteurs Ubg et Ubld, les dispositifs doivent être conçus de façon à éviter d'aggraver le risque naturel.

- Les secteurs Ube présentent des problématiques de ruissellement des eaux pluviales. Le projet d'aménagement doit faire l'objet d'une étude détaillée. Il doit préciser les mesures qui seront prises pour s'affranchir du risque d'inondabilité et les dispositions qui seront mises en œuvre pour éviter le transfert ou l'aggravation de ce risque en un autre lieu. Une étude d'absorption des eaux pluviales devra justifier le parti d'aménagement de ce site. Il pourra être imposé des prescriptions spéciales pour le recueil et l'évacuation des eaux des aires de stationnement, voies de circulation et plus généralement de toutes les surfaces imperméabilisées.

#### Électricité - Téléphone

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques**

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

- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement des RD et des autres voies.

Toutefois le recul par rapport à l'alignement est ramené à 2 mètres minimum :

- lorsqu'il s'agit de voies piétonnes ;
- pour les postes de distribution publique d'énergie électrique, dont la hauteur n'excède pas 3 mètres ;
- en cas d'impératifs techniques liés à la topographie du terrain.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

## **ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).
- Toutefois, la construction de bâtiments est autorisée :
  - à 3 mètres des limites séparatives :
    - Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé toujours en vigueur (lotissement, permis groupé...) pour permettre le jumelage futur des bâtiments par des annexes complémentaires ;
    - Pour les piscines non couvertes.
  - en limite séparative :
    - Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé toujours en vigueur (lotissement, permis groupé...) en vue d'assurer l'intimité des espaces privés, sans pouvoir excéder cinq bâtiments consécutifs et sous réserve que les deux extrêmes respectent la règle de H/2 minimum 4 mètres ;
    - Lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier ;
    - Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 4 mètres.

## **ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain respecteront les conditions suivantes :

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. (Article R. 111-16 du Code de l'urbanisme).
- Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

## **ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,60.

## **ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ; la hauteur maximale est portée à 9 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

## **ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).
- Les adaptations au sol doivent se faire dans le souci d'une prise en compte constante de leur intégration dans le paysage.
- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur des clôtures sera de 2.00 mètres au maximum. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0.60 mètre. Les clôtures inadaptées à l'environnement local sont interdites.  
D'une manière générale, les clôtures doivent s'harmoniser avec l'existant de référence.
- Afin de dégager la visibilité, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas un mètre de hauteur, ceci sur une longueur minimale de 50 mètres de part et d'autre des intersections ou carrefours.
- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faitages et les matériaux d'origine.

## **ARTICLE Ub 12 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, dont un hors clôture.
- Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).
- Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement réservée au public pour 30 mètres carrés de surface de plancher. De plus pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements suffisants doivent aussi être prévus hors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- soit à solliciter l'application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Ub 13 - Espaces libres - Plantations**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales, de préférence des arbres fruitiers de variétés locales.



- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
- En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance (art R. 111-7 du Code de l'urbanisme).
- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espace vert ou en cour s'ils débouchent sur une voie publique.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport entre la surface de plancher maximale constructible (SP) et la superficie du terrain (ST) soit :  $C.O.S. = SP / ST$ .

Rappel : Conformément à l'arrêté de sécurité du 11 mai 1970 relatif aux ouvrages de transport de gaz, le C.O.S. maximum autorisé, à l'intérieur d'un carré de 200 mètres de côté axé sur la canalisation, est fixé à 0,04 dans la catégorie A et 0,40 dans la catégorie B. (voir le report des catégories sur les plans de zonage). Pour les zones de « bureaux », les zones industrielles et pour les établissements recevant du public, se conformer à l'arrêté de sécurité sus visé.

- Excepté pour la catégorie A visée ci-dessus, le C.O.S. maximum autorisé est fixé à 0,40.

- Dans le secteur Ubg, le C.O.S. maximum autorisé est fixé à 0,30.

- En dehors des catégories A et B visées ci-dessus, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aménagements de bâtiments publics et aux constructions à usage d'activité, et n'est pas limité en cas d'aménagement de surfaces à l'intérieur du volume des bâtiments existants.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du P.L.U., pour les logements locatifs sociaux (cf. art L. 127-1 et L. 127-2 du Code de l'urbanisme) et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (cf. art L. 128-1 et L. 128-2 du Code de l'urbanisme).

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **ZONES Uy1 et Uy2**

**Consulter également les dispositions générales**

*Les zones Uy1 et Uy2 pour partie correspondent chacune à une partie de Z.A.C. La numérotation 1 ou 2 qui suit la racine Uy sert uniquement d'identification vis-à-vis des règles d'urbanisme applicables à chaque zone. Les dispositions règlementaires de ces 2 zones font l'objet, pour chaque zone, d'un chapitre particulier.*

### **CHAPITRE 1 - ZONE Uy1**

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone Uy1 est située au sud-ouest du village, à proximité de la RD 673 (ex RN 73). Elle correspond à une partie de la Z.A.C. dite de « Dannemarie-Chemaudin », l'autre partie est située sur le territoire communal de Dannemarie sur Crête.

Cette zone est destinée à recevoir des activités et des services.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.
- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

#### **ARTICLE Uy1-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy1-2 sont interdites.

De plus, sont interdites les constructions à moins de 15 mètres du bord des espaces boisés classés situés en zone A ou N.

#### **ARTICLE Uy1-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures
- les clôtures
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- les constructions à usage :

- d'activités de production et de recherche
  - de bureaux
  - de commerces liés à une activité de production sur place
  - de commerces uniquement destinés aux entreprises
  - de commerces destinés à tout public à condition que la superficie de chaque programme ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - de formation, de séminaires et de congrès
  - de restauration
  - de services
  - d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
  - de loisirs
  - d'équipements collectifs
  - de stationnement.
- les groupements d'activités
  - les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée
  - les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants)
  - les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5 % de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 70 m<sup>2</sup> à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités.
  - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uy1-3 - Accès et voiries**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à la section 1 du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.
- Un seul accès se fera à partir de la RD 673 (ex RN 73) conformément aux orientations d'aménagement.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les accès doivent occuper le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

- Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales. Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

- La délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2.

- La collecte des eaux pluviales des voiries sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

#### **ARTICLE Uy1-4 – Desserte par les réseaux**

##### Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section 1 du présent règlement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme au règlement du Service des eaux de la commune intéressée.

##### Eaux usées

- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article Uy1-2, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

- Le système d'évacuation des eaux usées, devra recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents, notamment un prétraitement avant raccordement des eaux utilisées pour des usages autres que l'habitation sera exigé.

- Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordements accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

- L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de prétraitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

##### Eaux pluviales

Le rejet de l'ensemble des eaux pluviales se fera obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public. Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un prétraitement ayant reçu l'accord des services communaux.

##### Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie et cette possibilité doit rester l'exception.

#### **ARTICLE Uy1-5 - Caractéristiques des terrains**

A l'intérieur des îlots circonscrits par la voirie, le parcellaire est entièrement libre.

### **ARTICLE Uy1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions est interdite dans les parties inconstructibles indiquées au plan de zonage n° 1.

- Dans les autres cas, le recul minimum est fixé à 5 mètres de l'alignement.

Les locaux techniques (postes de distribution publique d'énergie électrique...) et réseaux publics ne sont pas soumis aux règles définies aux alinéas ci-dessus, sous condition que leur implantation ne porte pas atteinte à la sécurité et à la visibilité.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe des voies.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

### **ARTICLE Uy1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

- Un recul de 4 mètres est imposé par rapport à la limite de la forêt communale soumise au régime forestier.

### **ARTICLE Uy1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

### **ARTICLE Uy1-9 - Emprise au sol des constructions**

- La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert. Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 35 % de la superficie du lot.

- Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 0,50.

### **ARTICLE Uy1-10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

- Pour les activités d'accueil et d'hébergement, ainsi que pour les établissements d'enseignement professionnel, cette même hauteur est portée à 14 mètres.

Toutefois, dans tous les cas, cette hauteur pourra être dépassée par des constructions ponctuelles correspondant à un impératif technique de l'activité.

### **ARTICLE Uv1-11 - Aspect extérieur des constructions**

Les adaptations au sol doivent se faire dans le souci d'une prise en compte constante de leur intégration dans le paysage.

#### Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse ; la conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

#### Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

#### Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais – déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

#### Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soit, sont déconseillées.

A titre exceptionnel, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dès de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,90 mètre.

#### Publicité – Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

### **ARTICLE Uy1-12 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

- Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les établissements commerciaux destinés aux entreprises :

Une aire de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux aires de stationnement par logement.

Pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

- Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront, d'autre part, être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m<sup>2</sup> de surface minéralisée.

### **ARTICLE Uy1-13 - Espaces libres - plantations**

- Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments, des voies de circulation et des aires de stationnement.

- Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 35 % de la surface de la parcelle.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uy1-14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 - ZONE Uy2**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone Uy2 est située au sud du village, à proximité de la RD 673 (ex RN 73). Elle correspond à la partie urbanisée de la Z.A.C. dite de « Besançon-Chemaudin », l'autre partie, non aménagée, est classée au présent règlement en zone dite « à urbaniser », identifiable par l'intitulé AU1y2.

La zone Uy2 est réservée aux activités. Les terrains de cette zone sont non embranchables à la voie ferrée.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
  
- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.
  
- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

### **ARTICLE Uy2-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy2-2 sont interdites, notamment :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de l'entreprise ;
- l'extraction des matériaux du sous-sol, en vue de leur exploitation, en dehors de celle nécessaire aux fondations des constructions.

De plus, sont interdites les constructions à moins de 15 mètres du bord des espaces boisés classés situés en zone A ou N.

### **ARTICLE Uy2-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les implantations de tout type d'activités, hors commerces de détail, sous réserve de l'observation des règlements en vigueur concernant le classement ;
- les constructions à usage d'habitation, à raison d'un logement par parcelle et à condition d'être liées et nécessaires aux activités installées dans la zone.

### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uy2-3 - Accès et voiries**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
  
- Aucun accès direct (entrée ou sortie) sur la RD 673 (ex RN 73) n'est admis.



- Les accès sur la RD n° 216 sont réglementés par le service gestionnaire de la voie.
- L'accès à la parcelle des véhicules routiers, les plus lourds, conformes au code de la route, doit pouvoir être effectué directement et sans manœuvre sur la voie publique.

#### **ARTICLE Uy2-4 – Desserte par les réseaux**

- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ainsi que l'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et, de tout local pouvant servir, de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, en tout cas, aux prescriptions des règlements en vigueur des gestionnaires des réseaux.
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.
- En raison de l'importance du projet de construction ou de la nature de l'activité de l'entreprise, les services de sécurité pourront exiger l'installation, aux frais de l'acquéreur, d'un poteau incendie réglementaire à l'intérieur du lot.
- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être implantés en souterrain.

#### **ARTICLE Uy2-5 - Caractéristiques des terrains**

Les parcelles doivent avoir une configuration et des dimensions permettant les constructions du programme autorisées, en respectant toutes les règles de circulation et de sécurité édictées par le présent règlement ou tous les règlements en vigueur.

#### **ARTICLE Uy2-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Aucune construction nouvelle, située à l'intérieur du périmètre défini conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, ne pourra s'implanter à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 673 (ex RN 73), hormis les exceptions prévues dans l'article III.2.2. de la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, telles que précisées dans les pièces écrites et les documents graphiques.  
Les constructions non soumises à ce recul, vis-à-vis de la RD 673 (ex RN 73), ne peuvent toutefois pas être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la voie de circulation la plus proche de la zone.
- Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.
- Si des quais de déchargement sont prévus en façade, la marge de reculement devra être suffisante pour permettre aux véhicules les plus longs de stationner entièrement sur la propriété.

### **ARTICLE Uy2-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment industriel au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

Toutefois, dans le cas d'entente entre propriétaires voisins et de l'accord de la Commission de Sécurité, il sera possible de construire en limite de propriété à la condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies ainsi que d'autres nuisances pour les bâtiments, excepté les constructions pour la distribution des fluides (transfo, EDF ...).

Aucune dérogation ne sera admise en périmètre de la zone Uy2.

### **ARTICLE Uy2-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol ou des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, cet espacement ne devra être inférieur à 4 mètres.

### **ARTICLE Uy2-9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.60.

### **ARTICLE Uy2-10 - Hauteur maximale des constructions**

Les constructions n'excéderont pas 8 mètres de hauteur à une distance de 5 mètres de la limite de parcelle. A 10 mètres et plus de la limite parcellaire, elles pourront atteindre une hauteur de 18 mètres au maximum.

### **ARTICLE Uy2-11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les adaptations au sol doivent se faire dans le souci d'une prise en compte constante de leur intégration dans le paysage.

- La construction des bâtiments provisoires est formellement interdite (baraquements, hangars métalliques non bardés, etc. ...), ainsi que l'emploi en parement apparent de matériaux non conçus pour être vues, et notamment de moellons d'aggloméré non enduits.

- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés par des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone d'aménagement ne s'en trouvent pas altérés.

- Les entreprises classées établissements incommodes ou insalubres, notamment les récupérateurs, ne pourront constituer aucun dépôt à l'extérieur des constructions. Les bâtiments devront donc être prévus pour abriter tous les dépôts et stocks de l'entreprise.

- Les clôtures pourront être édifiées tant en façade sur les voies que sur les limites séparatives : elles doivent impérativement figurer au Permis de construire.

Sur les voies publiques :

La hauteur des clôtures pourra atteindre au maximum 2 mètres.

Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures pourra atteindre au maximum 2 mètres.

#### **ARTICLE Uy2-12 - Stationnement**

Pour chaque activité, doivent être aménagés des parkings suffisamment vastes pour accueillir les véhicules de l'entreprise, ceux des salariés et des visiteurs ou clients ainsi que ceux des fournisseurs et des transporteurs.

#### **ARTICLE Uy2-13 - Espaces libres - plantations**

Tous les espaces qui ne seront pas occupés par des constructions, des voies intérieures, des parkings et des aires de dépôts seront obligatoirement engazonnés et plantés à raison de cinq arbres de haute tige au minimum pour cent mètres carrés. Le choix des essences devra être limité à des végétaux se développant naturellement dans la région ; en aucun cas, la surface à traiter ne sera inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uy2- 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **ZONE AU1**

Consulter également les dispositions générales

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Les zones AU1 sont des zones d'extension de l'espace urbain ; elles ne sont pas équipées en viabilité ; leur destination principale est l'habitat. Les activités de type commerce et bureaux sont admises sous condition.

L'urbanisation de ces zones doit être réalisée dans le cadre d'une organisation cohérente, sa définition s'opérant en fonction d'une logique d'aménagement localisée.

Elles englobent deux types de secteurs :

- Un secteur AU1a destiné à de la mixité urbaine (habitat, unité de vie pour personnes âgées et structure d'accueil pour la petite enfance (crèche) ;
- Des secteurs AU1e sensibles aux écoulements d'eaux pluviales ; ces secteurs font l'objet de prescriptions particulières.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
  - Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.
- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

#### **ARTICLE AU1-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec l'habitat (scieries, menuiseries...) ou avec les infrastructures de la zone ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures ;
- Le camping et le caravaning ;
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 443-13, 2° alinéa du Code de l'urbanisme ;

- Les carrières ;
- Les abris mobiles ;
- Les constructions à moins de 15 mètres du bord des espaces boisés classés situés en zone A ou N ;
- La construction dans les dolines ;
- Le remblaiement de dolines ;
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.

### **ARTICLE AU1-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AU1-1 ; sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone ;
- Les commerces et bureaux sont admis sous condition d'être intégrés dans un bâtiment d'habitation et que la surface de plancher (SP) totale réservée à ces activités n'excède pas 50 % de la SP consacrée à l'habitat ;
- Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU1-1, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et de ne pas compromettre son organisation telle que prévue aux orientations d'aménagement.
- Dans le secteur AU1a, les constructions, installations et équipements sous condition d'être compatibles avec la destination du secteur telle que définie ci-dessus au caractère de la zone.
- Dans les secteurs AU1e, les constructions et installations de quelque destination que ce soit et les reconstructions suite à un sinistre, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AU1-1 et à condition de respecter les prescriptions suivantes : Le pétitionnaire devra s'assurer par le biais d'une étude hydrogéologique et une étude de VRD, que les éventuelles adaptations techniques requises par son projet sont de nature à éliminer les risques d'inondation.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111.3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Pour chaque zone, l'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer soit :

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, à charge pour le lotisseur ou l'aménageur de réaliser les équipements internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement.
- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives, à charge pour le lotisseur ou l'aménageur de réaliser les équipements internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement.

Ce second mode d'ouverture n'est pas envisageable lorsque les orientations d'aménagement prévoient que l'opération d'aménagement doit porter sur l'emprise totale des terrains. C'est le cas pour la zone AU1, lieudit « Au Village », et pour le zonage AU1 et AU1e, lieudit « Petit Champsol ».

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1-3 - Accès et voiries**

#### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. Tout accès nouveau devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'un avis du service gestionnaire de la voie. Les dessertes à partir des voies annexes existantes seront favorisées.

#### Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des déchets ménagers et de déneigement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.
- La largeur minimale des chemins piétonniers est fixée à 3 mètres.

### **ARTICLE AU1-4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable et défense incendie

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression/dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.
- Conformément à la réglementation en vigueur, un dispositif de protection incendie doit être installé si nécessaire.

#### Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public, y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction ou de l'aménageur.
- Dans le cas où le système public d'assainissement n'existe pas, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les eaux pluviales de toiture doivent être absorbées directement sur le terrain ; elles peuvent être récupérées, dans le respect des normes en vigueur, en vue d'une utilisation à usage personnel. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment l'installation d'une station de pré-traitement des eaux pluviales de voirie.

- Les secteurs AU1e présentent des problématiques de ruissellement des eaux pluviales. Le projet d'aménagement doit faire l'objet d'une étude détaillée. Il doit préciser les mesures qui seront prises pour s'affranchir du risque d'inondabilité et les dispositions qui seront mises en œuvre pour éviter le transfert ou l'aggravation de ce risque en un autre lieu. Une étude d'absorption des eaux pluviales devra justifier le parti d'aménagement de ce site. Il pourra être imposé des prescriptions spéciales pour le recueil et l'évacuation des eaux des aires de stationnement, voies de circulation et plus généralement de toutes les surfaces imperméabilisées.

#### - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **ARTICLE AU1-5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées à :

- 12 mètres minimum de l'axe de la RD 11 ;
- 12 mètres minimum de l'axe de la RD 216 pour les constructions à usage d'habitation, et 4 mètres minimum de l'alignement de la RD 216 pour les autres constructions ;
- 4 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

- Toutefois le recul par rapport à l'alignement est ramené à 2 mètres minimum :

- lorsqu'il s'agit de voies piétonnes ;
- pour les postes de distribution publique d'énergie électrique, dont la hauteur n'excède pas 3 mètres ;
- en cas d'impératifs techniques liés à la topographie du terrain.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

### **ARTICLE AU1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).
- Toutefois, la construction de bâtiments est autorisée :
  - A 3 mètres des limites séparatives :
    - Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé toujours en vigueur (lotissement, permis groupés...) pour permettre le jumelage futur des bâtiments par des annexes complémentaires ;
    - Pour les piscines non couvertes.
  - En limite séparative
    - Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé toujours en vigueur (lotissement permis groupé...) en vue d'assurer l'intimité des espaces privés, sans pouvoir excéder cinq bâtiments consécutifs et sous réserve que les deux extrêmes respectent la règle de H/2 minimum 4 mètres ;
    - Lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.
    - Lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur mesurée au faitage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 4 mètres.

### **ARTICLE AU1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain respecteront les conditions suivantes :

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. (Article R. 111-16 du Code de l'urbanisme).
- Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE AU1-9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **ARTICLE AU1-10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ; la hauteur maximale est portée à 9 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère, est fixée à 4 mètres.



### **ARTICLE AU1-11 – Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).
- Les adaptations au sol doivent se faire dans le souci d'une prise en compte constante de leur intégration dans le paysage.
- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur des clôtures sera de 2 mètres au maximum. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0.60 mètre. Les clôtures inadaptées à l'environnement local sont interdites.  
D'une manière générale, les clôtures doivent s'harmoniser avec l'existant de référence.
- Afin de dégager la visibilité, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas un mètre de hauteur, ceci sur une longueur minimale de 50 mètres de part et d'autre des intersections ou carrefours.

### **ARTICLE AU1-12 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, dont un hors clôture.
- Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).
- Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement réservée au public pour 30 mètres carrés de surface de plancher. De plus pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements suffisants doivent aussi être prévus hors des voies publiques.

### **ARTICLE AU1-13 - Espaces libres – Plantations**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales, de préférence des arbres fruitiers de variétés locales.
- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
- Dans chaque programme de construction de logements à usage d'habitation, qu'il porte sur la totalité ou pas d'une zone ou d'un secteur de zone, 5% au minimum de la superficie dudit programme doit être réservé en aménagement d'espaces collectifs, non compris la voirie\*. Ce ou ces espaces doivent constituer des lieux judicieusement positionnés pour favoriser leur attractivité ; ils doivent être localisés sur le projet et leur destination doit être précisée (espace vert, aire de jeux, lieu de rencontre ...). (\*cf. schéma dans le rapport de présentation de la modification du P.L.U. effectuée en 2010).

- Des plantations d'arbres devront être réalisées en accompagnement de la voirie, des cheminements piétonniers et des aires de stationnement. Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences devra être spécifié au niveau du projet. Il devra correspondre à des essences adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

- Le terrain, hors circulations automobile et piétonne, situé entre la construction et la voirie doit être traité en jardin d'agrément ou en pelouse.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1-14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport entre la surface de plancher maximale constructible (SP) et la superficie du terrain (ST) soit :  $C.O.S. = SP. / ST.$

Rappel : Conformément à l'arrêté de sécurité du 11 mai 1970 relatif aux ouvrages de transport de gaz, le C.O.S. maximum autorisé, à l'intérieur d'un carré de 200 mètres de côté axé sur la canalisation, est fixé à 0,04 dans la catégorie A et 0,40 dans la catégorie B. (voir le report des catégories sur les plans de zonage). Pour les zones de « bureaux », les zones industrielles et pour les établissements recevant du public, se conformer à l'arrêté de sécurité sus visé.

- Excepté pour la catégorie A visée ci-dessus, le C.O.S. maximum autorisé est fixé à 0.40.

- En dehors des catégories A et B visées ci-dessus, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements de bâtiments publics.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du P.L.U., pour les logements locatifs sociaux (cf. art L. 127-1 et L. 127-2 du Code de l'urbanisme) et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (cf. art L. 128-1 et L. 128-2 du Code de l'urbanisme).

## **TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **ZONES AU1y1 et AU1y2**

Consulter également les dispositions générales

*Les zones AU1y1 et AU1y2 correspondent chacune à une partie de Z.A.C. La numérotation 1 ou 2 qui suit la racine AU1y sert uniquement d'identification vis-à-vis des règles d'urbanisme applicables à chaque zone. Les dispositions réglementaires de ces 2 zones font l'objet, pour chaque zone, d'un chapitre particulier.*

### **CHAPITRE 1 - ZONE AU1y1**

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Le règlement de la zone AU1y1 destinée à recevoir des activités, services et commerces spécialisés s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté dite de « L'ECHANGE » créée par Arrêté préfectoral du 15 novembre 1996 sur les communes de Chemaudin et de Vaux-les-Prés.

Elle sera réalisée dans le respect des prescriptions énoncées dans le présent règlement complété des orientations d'aménagement.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
  - Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.
  - À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

#### **ARTICLE AU1y1-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1y1-2 sont interdites.

#### **ARTICLE AU1y1-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
  - . d'artisanat
  - . d'industrie
  - . de bureaux

- . de commerces liés à une activité de production sur place
  - . de commerces destinés majoritairement aux entreprises
  - . de commerces réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble dans le domaine de l'habitat et de son équipement
  - . de formation, de séminaires et de congrès
  - . de restauration
  - . de services, dont les établissements de transport et de logistique
  - . d'hébergement hôtelier ou para hôtelier
  - . de loisirs
  - . de stationnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - les groupements d'activités ;
  - les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée ;
  - les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants) ;
  - les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 70 m<sup>2</sup> et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1y1-3 - Accès et voiries**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article AU1y1-2 ci-dessus et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.
- Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.  
Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

## **ARTICLE AU1y1-4 – Desserte par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme au règlement du Service des eaux de la commune intéressée.

### Eaux usées domestiques et sanitaires

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordements accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

### Eaux usées industrielles et de process :

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors de la ZAC), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

### Eaux pluviales

Le rejet de l'ensemble des eaux pluviales se fera obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public. Les eaux pluviales de parking devront faire l'objet d'un prétraitement ayant reçu l'accord des services compétents.

### Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux Electricité, Gaz, Télécommunication, Vidéocommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

## **ARTICLE AU1y1-5 - Caractéristiques des terrains**

A l'intérieur des îlots circonscrits par la voirie, le parcellaire est entièrement libre.

## **ARTICLE AU1y1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

- Par rapport à l'autoroute A36 : respecter les parties inconstructibles indiquées au plan de zonage n° 2.
- Par rapport à la voie principale de la zone : recul obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Autres voies : 5 mètres minimum de l'alignement.

Si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

### **ARTICLE AU1y1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

### **ARTICLE AU1y1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

### **ARTICLE AU1y1-9 - Emprise au sol des constructions**

- La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert (cf. article 13).

- Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,50.

### **ARTICLE AU1y1-10 - Hauteur maximale des constructions**

Définition du calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant d'éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Cependant dans la partie située entre la rue Girard et l'autoroute A36, cette hauteur doit être appréciée par rapport à la plateforme projetée. Cette plateforme doit s'intégrer au mieux dans le paysage et faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

- Pour les activités d'accueil et d'hébergement, ainsi que pour les établissements d'enseignement professionnel et de transport et de logistique, cette même hauteur est portée à 14 mètres.

Toutefois, dans tous les cas, cette hauteur pourra être dépassée pour des éléments de construction (cheminée...) correspondant à un impératif technique de l'activité.

### **ARTICLE AU1y1-11 - Aspect extérieur des constructions**

#### **Constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

#### Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents, sauf en cas d'impératif technique ou fonctionnel dûment justifié dans la notice explicative jointe au permis de construire.

#### Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais - déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

#### Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.

A titre exceptionnel, des périmètres nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,90 mètre.

#### Publicité - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone AU1y1, toute publicité sur le terrain est interdite.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

### **ARTICLE AU1y1-12 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

- Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

#### **Pour les établissements industriels et d'artisanat :**

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

#### **Pour les bureaux :**

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

**Pour les établissements commerciaux destinés majoritairement aux entreprises :**

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Deux aires de stationnement par logement.

**Pour les hôtels et restaurants :**

Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Pour les commerces spécialisés :**

Une aire de stationnement par emploi et en fonction des besoins nécessaires à la clientèle.

**Pour les établissements de transport et de logistique :**

Le nombre de places de stationnement à créer est fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins doit être jointe par le pétitionnaire à la demande d'autorisation.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

- Si la nature du sous-sol le permet, les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part, être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m<sup>2</sup> de surface minéralisée. Ne rentre pas dans le calcul du nombre d'arbres à planter, les surfaces minéralisées correspondant aux voies de circulation et aires de stationnement destinées aux poids lourds.

**ARTICLE AU1y1-13 - Espaces libres – plantations**

- Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments, des voies de circulation et des stationnements.

- Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la parcelle.

- Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.

- Sur chaque parcelle, un espace vert d'une largeur de 3 m minimum sera réalisé le long de l'ensemble des limites séparatives de la parcelle sauf d'une part, en cas d'impossibilité technique motivée



d'appliquer cette règle et d'autre part, à l'endroit de juxtaposition du bâtiment et de la limite séparative en cas d'implantation d'un bâtiment en limite de propriété.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1y1-14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

La surface de plancher maximale applicable à la totalité de la ZAC est fixée à 253000 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE 2 - ZONE AU1y2**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone AU1y2, située entre la RD 673 (ex RN 73) et la voie ferrée, prolonge une zone d'activité existante intitulée au P.L.U. « Uy2 ». Ces deux zones correspondent à une Zone d'Aménagement Concerté dite de « Besançon-Chemaudin ».

La zone AU1y2 est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée dans le cadre d'une organisation cohérente, sa définition s'opérant en fonction d'une logique d'aménagement localisée.

En raison de risques géologiques (présence de nombreuses dolines), tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

De plus, une étude spécifique doit être réalisée pour mesurer l'impact de l'aménagement sur le réseau karstique. Cette étude est à la charge de l'aménageur, du lotisseur ou du propriétaire de la construction.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
  - Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.
  
- Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).
  
- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.
  
- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

### **ARTICLE AU1y2-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises sous condition à l'article AU1y2-2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à moins de 15 mètres du bord des espaces boisés classés situés en zone A ou N.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
- Le camping et le caravaning.
- Les carrières.

### **ARTICLE AU1y2-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AU1y2-1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions et installations, classées ou non, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôt, de bureaux, de services et d'équipements collectifs, sous condition qu'elles n'entraînent aucun inconvénient ou danger ou qu'elles n'apportent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, circulation, émissions de produits toxiques ou polluants...) aux zones d'habitat voisines ou à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitat, limité à un logement par activité, sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer, la sécurité et le gardiennage de l'activité, sous réserve d'être intégrées à un bâtiment d'activité et que le logement respecte, par rapport aux bâtiments agricoles, les règles de recul imposées par l'article L. 111-3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Les constructions d'entrepôts sous condition qu'ils soient destinés à être liés à une activité existante dans la zone ou créée simultanément.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité sous condition de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour éviter la pollution souterraine et qu'ils n'apportent pas de nuisances visuelles ou olfactives à l'habitat environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- Les dépôts non inertes sous condition d'être intégrés dans un bâtiment.
- Le remblaiement des dolines est soumis à autorisation ; la demande doit être accompagnée de l'étude mentionnée ci-dessus au caractère de la zone.

En raison de risques géologiques, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Pour cette zone, l'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer soit :

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, à charge pour le lotisseur ou l'aménageur de réaliser les équipements internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement.
- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives, à charge pour le lotisseur ou l'aménageur de réaliser les équipements internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1y2-3 - Accès et voiries**

#### Accès

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

- Aucun accès direct (entrée ou sortie) sur la RD 673 (ex RN 73) n'est admis.

- L'entrée et la sortie de la zone doivent s'effectuer à partir des deux flèches d'accès positionnées aux orientations d'aménagement ; un bouclage doit être prévu entre ces deux points d'accès.

- Un embranchement à la voie ferrée peut être réalisé avec l'accord du service gestionnaire de cette voie ferrée.

#### Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent dans le respect notamment des consignes de sécurité pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour le ramassage des ordures ménagères, pour le déneigement.

Les principaux critères à vérifier sont :

- la possibilité de croisement de véhicules de sécurité ;
- le rayon de braquage dans les courbes et dans les aires de retournement.

La largeur minimum d'une voie doit être de 10 mètres.

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

### **ARTICLE AU1y2-4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable et défense incendie

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant devra respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente à celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression/dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

- Conformément à la réglementation en vigueur, un dispositif de protection incendie devra être installé si nécessaire.

#### Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public, y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction ou de l'aménageur.

- Dans le cas où le système public d'assainissement n'existe pas, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les eaux pluviales de toiture doivent être absorbées directement sur le terrain ; elles peuvent être récupérées, dans le respect des normes en vigueur, en vue d'une utilisation à usage personnel. Ces aménagements sont à la charge du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment l'installation d'une station de pré-traitement des eaux pluviales de voirie.

### Électricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **ARTICLE AU1y2-5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **ARTICLE AU1y2-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Aucune construction nouvelle, située à l'intérieur du périmètre défini conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, ne pourra s'implanter à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 673 (ex RN 73), hormis les exceptions prévues dans l'article III.2.2. de la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, telles que précisées dans les pièces écrites et les documents graphiques.

Les constructions non soumises à ce recul, vis-à-vis de la RD 673 (ex RN 73), ne peuvent toutefois pas être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la voie de circulation la plus proche de la zone.

- Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés aux carrefours, dans les courbes au débouché des voies de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

### **ARTICLE AU1y2-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 minimum 5 mètres).

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour des volumes annexes (25 mètres carrés d'emprise au sol maximale) dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite.

- Pour les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est portée à 8 mètres minimum.

### **ARTICLE AU1y2-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et

le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE AU1y2-9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.60.

Il ne s'applique pas aux postes de distribution d'énergie électrique.

### **ARTICLE AU1y2-10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 8 mètres ; toutefois un dépassement limité de cette hauteur est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels ou techniques.

- Pour les constructions annexes, indépendantes ou non du bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 4 mètres.

### **ARTICLE AU1y2-11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- Les adaptations au sol doivent se faire dans le souci d'une prise en compte constante de leur intégration dans le paysage.

- La construction des bâtiments provisoires est formellement interdite (baraquements, hangars métalliques non bardés, etc. ...), ainsi que l'emploi en parement apparent de matériaux non conçus pour être vues, et notamment de moellons d'aggloméré non enduits.

- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés par des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone d'aménagement ne s'en trouvent pas altérés.

- Les entreprises classées établissements incommodes ou insalubres, notamment les récupérateurs, ne pourront constituer aucun dépôt à l'extérieur des constructions. Les bâtiments devront donc être prévus pour abriter tous les dépôts et stocks de l'entreprise.

- L'esthétisme de l'enseigne de l'activité fixée au bâtiment contre la façade visible depuis la RD 673 (ex RN 73), doit être particulièrement travaillé.

- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par un dispositif grillagé de couleur verte sans mur-bahut. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les clôtures inadaptées à l'environnement local sont interdites. Elles doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles ne dépasseront pas la cote maximum de 0.80 mètre, ceci sur une longueur minimum de 20 mètres de part et d'autre d'un carrefour.

### **ARTICLE AU1y2-12 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
- Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements suffisants doivent aussi être prévus hors des voies publiques.
- Les parkings seront agréments d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour huit places de stationnement.
- Le long de la RD 673 (ex RN 73), la réalisation de parkings est interdite.

### **ARTICLE AU1y2-13 - Espaces libres – plantations**

- Tous les espaces qui ne seront pas occupés par des constructions, des voies intérieures, des parkings et des aires de dépôts seront obligatoirement engazonnés et plantés à raison de cinq arbres de haute tige au minimum pour cent mètres carrés. Le choix des essences devra être limité à des végétaux se développant naturellement dans la région ; en aucun cas, la surface à traiter ne sera inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.
- L'entretien et le remplacement des végétaux situés à l'intérieur des parcelles doivent être assurés par le propriétaire ou le locataire.
- Le long de la RD 673 (ex RN 73), les dépôts, les expositions, les panneaux publicitaires de toutes natures sont interdits, à l'exception d'un totem support d'enseigne par activité.
- Des alignements d'arbres devront être implantés en accompagnement de la voirie de la zone d'activité.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1y2-14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **ZONE AU2**

Consulter également les dispositions générales

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Les zones AU2 revêtent un caractère naturel. Inconstructibles dans l'immédiat, ces zones sont réservées pour l'habitat.

Elles englobent plusieurs types de secteurs :

- Un secteur AU2a réservé à des programmes de logements, lesquels consistent :
  - construction d'une structure d'accueil pour les personnes âgées ;
  - construction d'un quartier d'habitat intergénérationnel, ouvert sur les considérations des difficultés supportées par les personnes handicapées et celles à mobilité réduite ;
  - construction d'habitat social individuel et/ou collectif.

Lorsque ce secteur est soumis à des risques géologiques (glissements de terrain), il est intitulé AU2ag ;

- Des secteurs AU2e sensibles aux écoulements d'eaux pluviales.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'évolution du P.L.U. (modification ou révision) ; pour les secteurs AU2ag et AU2e notamment, des prescriptions réglementaires particulières devront alors être introduites au regard de leurs problématiques.

La zone AU2e lieudit « Sous la Gamelle », et la zone AU2 lieudit « Petit Champsol » font l'objet d'orientations d'aménagement, lesquelles indiquent notamment les principes d'accès, ou de voie de circulation et de cheminements piétonniers à prévoir pour ces zones.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
  - Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.
- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

#### **ARTICLE AU2-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises sous condition à l'article AU2-2 sont interdites, notamment la construction dans les dolines et leur remblaiement et les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.



De plus, sont interdites les constructions à moins de 15 mètres du bord des espaces boisés classés situés en zone A ou N.

### **ARTICLE AU2-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous condition :

- L'aménagement, la restauration et l'extension limitée des constructions existantes sous condition qu'ils soient compatibles avec la destination future de la zone et qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- Les constructions annexes aux habitations existantes dans les zones U limitrophes, telles que (garages ...) sous conditions qu'elles ne soient pas destinées à l'habitat, que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>, leur hauteur 3 mètres hors tout et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal d'habitation de rattachement.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition qu'il n'y ait pas de changement de destination et si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2-3 - Accès et voiries**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2-4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2-5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques**

Les constructions et extensions admises doivent respecter les reculs minimums suivants :

- 15 mètres de l'alignement de la RD n° 11.
- 4 mètres de l'alignement des autres voies.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

### **ARTICLE AU2-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

### **ARTICLE AU2-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété est fixée à 5 mètres.

### **ARTICLE AU2-9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **ARTICLE AU2-10 - Hauteur maximale des constructions**

- Dans le cas d'extension, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment principal.

- La hauteur maximale des annexes admises à l'article AU2-2 est fixée à 3 mètres hors tout.

### **ARTICLE AU2-11 – Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2-12 – Stationnement**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2-13 - Espaces libres - Plantations**

La partie du secteur AU2ag comprise entre le chemin et la zone AU2a limitrophe devra, lors de l'aménagement de la zone AU2a, être plantée d'arbres fruitiers.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2-14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport entre la surface de plancher maximale constructible (SP) et la superficie du terrain (ST) soit :  $C.O.S. = SP / ST$ .

Rappel : Conformément à l'arrêté de sécurité du 11 mai 1970 relatif aux ouvrages de transport de gaz, le C.O.S. maximum autorisé, à l'intérieur d'un carré de 200 mètres de côté axé sur la canalisation, est fixé à 0,04 dans la catégorie A et 0,40 dans la catégorie B. (voir le report des catégories sur les plans de zonage). Pour les zones de « bureaux », les zones industrielles et pour les établissements recevant du public, se conformer à l'arrêté de sécurité sus visé.

Aucun C.O.S. n'est fixé en dehors des catégories A et B visées ci-dessus.

## **TITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **ZONE A**

Consulter également les dispositions générales

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Les zones A sont réservées aux activités agricoles (culture, élevage ...)

Elles correspondent à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières.
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2 les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

- Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichage.

- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

#### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions particulières édictées à l'article A 2, sont interdites, dont notamment :

- Les décharges, les dépôts de ferrailles, de déchets ou d'épaves de voitures.
- Les carrières.
- Le caravaning et le stationnement des caravanes, sauf celui prévu à l'article R. 443-13-2° du Code de l'urbanisme.
- Le remblaiement de dolines et la construction dans les dolines, sur leur pourtour et sur l'alignement entre dolines.

#### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'activité agricole, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation concernée et situées à 100 mètres au moins des limites des zones U, et AU. Cette distance pourra être inférieure, pour les annexes ou les extensions des bâtiments d'exploitation existants, en fonction des réglementations spécifiques applicables à ce type d'installation, (Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), Installations classées pour la protection de l'environnement ...).

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation et dans la limite d'une seule habitation par exploitation agricole.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole telle que camping à la ferme, gîte rural, chambres d'hôtes, vente de produits de la ferme... sous condition de présenter un lien étroit avec l'exploitation et de constituer une activité accessoire à une activité agricole existante.
- La restauration des bâtiments existants avant l'approbation du PLU, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination.
- Les reconstructions suite à un sinistre, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination et de respecter, si nécessaire, l'alignement par rapport aux voies.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et de mettre en œuvre des dispositifs pour éviter la pollution souterraine.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à l'activité agricole ou à une opération admise dans la zone.
- Les abris pour animaux, sous condition que les façades ou un habillage extérieur soient réalisés en bois, que l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres carrés et que la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édiflée à moins de 100 mètres d'une canalisation de gaz haute pression repérée sur les plans de zonage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - Accès et voiries**

#### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès ou sortie sur la RD 673 (ex RN 73) et sur la RD 67 (ex RN 173) est interdit. Tout accès, sortie débouchant sur une RD ne pourra être admis sans l'accord du gestionnaire de la voie.

#### Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des déchets ménagers et de déneigement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

### **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée

dans des conditions conformes aux textes en vigueur et aux prévisions des avant-projets du réseau d'eau potable.

#### Eaux usées

- Pour toute construction ou installation nouvelle, le rejet des eaux usées doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux textes en vigueur et aux prévisions des avant-projets du réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement, n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux ; dans le cas contraire ces effluents devront subir un prétraitement avant rejet dans le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

L'ensemble de ces obligations est à la charge du propriétaire ou du constructeur.

#### Electricité

Les branchements au réseau d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées à :
  - 35 mètres au moins de l'axe de la RD 67 (ex RN 173) ;
  - 15 mètres au moins de l'axe des RD 11 et 216 ;
  - 4 mètres au moins de l'alignement des autres voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de distribution publique d'énergie électrique et autres ouvrages électriques pour lesquels le recul minimal à respecter par rapport à l'alignement des voies est de 2 mètres.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Dans tous les cas, la condition de recul par rapport aux limites des zones U et AU, visée à l'article A 2-1<sup>er</sup> alinéa, doit être respectée.
- Dans le cas des autres limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $H/2$  minimum 5 mètres).
- Un recul de 20 mètres minimum doit être respecté par rapport aux limites des bois et forêts sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants.

### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111-16 du Code de l'urbanisme).

- Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions admises, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture. Toutefois pour les bâtiments agricoles la hauteur admise est portée à 9 mètres, avec un dépassement possible de 2 mètres en cas d'impératifs fonctionnels.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

- Les adaptations au sol doivent se faire dans le souci d'une prise en compte constante de leur intégration dans le paysage.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

### **ARTICLE A 12 – Stationnement**

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

### **ARTICLE A 13 - Espaces libres – Plantations**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

- La création et l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles pourront être subordonnées à l'aménagement d'écrans végétaux.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

## **TITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **ZONE N**

Consulter également les dispositions générales

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, boisés ou non, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles englobent plusieurs types de secteurs :

- Un secteur Na réservé à l'implantation d'une cabane de convivialité dédiée à l'association de chasse ; ce secteur est soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain (zone à moyenne densité de dolines).
- Un secteur Nb réservé à l'extension limitée des constructions existantes ;
- Un secteur Nc réservé à l'exploitation d'une carrière ;
- Des secteurs Nd soumis à des risques géologiques (zones à moyenne densité de dolines) ;
- Des secteurs Ne sensibles aux écoulements d'eaux pluviales ;
- Un secteur Nf où l'entrepôt de matériaux est autorisé sous conditions ;
- Un secteur Ng soumis à des risques géologiques (glissements de terrain) ;
- Des secteurs Ni soumis à des risques d'inondation ;
- Un secteur Ns réservé à une station service de carburant en bordure de la RD 673 (ex RN 73) ;
- Un secteur Ndi soumis à des risques géologiques (zones à moyenne densité de dolines) et à des risques d'inondation.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration
  - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières ;
  - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
  - Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2 les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.
- Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.
- À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

#### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non précisées à l'article N 2 et notamment :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux, épaves de voitures, panneaux publicitaires de toute nature, expositions de matériels ou de matériaux et les abris mobiles installés à titre permanent.
- Le stationnement des caravanes et les terrains de camping et de caravaning.
- Les carrières, sauf dans le secteur Nc.
- Les décharges brutes, conformément à la loi du 15 juillet 1975 – article 12.
- Les installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements du sol, sauf en Nc et ceux nécessaires et directement liés aux installations et équipements publics autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- La construction dans les dolines est interdite notamment dans le secteur Nd et Ndi.
- L'aménagement d'accès privatifs au domaine forestier communal.
- Dans le secteur Na, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non précisées à l'alinéa de l'article N 2 spécifique à ce secteur.
- Dans le secteur Nb, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non précisées à l'article N2 et notamment, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité.
- Dans le secteur Nf, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non précisées à l'alinéa de l'article N 2 spécifique à ce secteur.
- Dans les secteurs Ni et Ndi, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non précisées aux alinéas de l'article N 2 spécifiques à ces secteurs et notamment, les clôtures maçonnées hors murs de soutènement, les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux exécutés dans le cadre de réalisation des ouvrages et de leurs annexes techniques (cf. article 6 du titre 1) et de ceux qui relèvent de l'intérêt général ou qui sont nécessaire pour la réalisation de constructions, installations ou équipements admis dans ces secteurs.
- Dans le secteur Ns, sont interdites toutes les constructions et installations non précisées à l'alinéa de l'article N 2 spécifique à ce secteur, notamment les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux exécutés dans le cadre de réalisation des ouvrages et de leurs annexes techniques (cf. article 6 du titre 1) et de ceux qui relèvent de l'intérêt général.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé, à l'exception de la construction admise dans le secteur Na pour laquelle aucun recul n'est fixé.

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation soit compatible avec la protection de la zone ainsi que, le cas échéant, les constructions prévus dans le cadre des divers emplacements réservés.
- Les travaux et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des massifs forestiers, sous réserve des dispositions du Code forestier et des plans de gestion agréés.
- Les aménagements destinés à améliorer l'accueil des promeneurs (aires de pique-nique, équipements de loisirs...) sous condition que leur implantation ne nuise pas à la protection de l'environnement.
- L'extension limitée (cf. article N 9) des bâtiments à usage d'habitation existants avant l'approbation du P.L.U., sous condition qu'elle soit justifiée par des impératifs familiaux et qu'elle n'ait pas pour objet la création d'un logement supplémentaire et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.
- Les restaurations et aménagements en vue de l'habitation des bâtiments existants avant l'approbation du P.L.U., sous condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale du bâtiment, de respecter, si nécessaire, l'alignement par rapport aux voies et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.



- La reconstruction après expropriation pour cause d'utilité publique des constructions à usage d'habitation, sous condition qu'elle soit localisée à proximité immédiate du bâtiment exproprié et limité à un seul logement dont la superficie ne peut excéder celle du bâtiment exproprié.
  - Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination et de respecter, si nécessaire, l'alignement par rapport aux voies et les conditions d'occupation du sol mentionnées au présent article; en cas d'extension simultanée, elle est soumise aux mêmes conditions que pour une extension limitée.
  - Les loges pour animaux sous condition d'être implantées en dehors des zones boisées.
- En plus, dans le secteur Nb, l'extension limitée (cf. article N 9) des constructions existantes avant l'approbation du P.L.U., sous condition :
- qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
  - qu'elle possède une architecture de qualité et qu'elle s'intègre au site en raison de la proximité de la RD 673 (ex RN 73) classée à grande circulation. Ces dispositions sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
  - qu'elle ne permette pas la création d'un logement supplémentaire.
- Dans le secteur Na, est admise la construction d'une cabane de convivialité sous condition qu'elle ne porte pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages.
- Dans le secteur Nc, sont admises :
- les carrières, les installations et les constructions sous condition d'être nécessaires et directement liées à l'exploitation des matériaux extraits ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation soit compatible avec la vocation de la zone.
- Dans les secteurs Nd, Ne et Ng, ne sont admis que les installations et équipements publics, notamment ceux destinés à supprimer ou réduire les risques ou problématiques induits par ces secteurs, sous condition que leur implantation ne nuise pas à la protection de l'environnement.
- Dans les secteurs Ni et Ndi, ne sont admis que les constructions, installations et équipements publics, notamment ceux destinés à supprimer ou réduire les risques induits par ces secteurs et ceux destinés à améliorer l'accueil des promeneurs et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des massifs forestiers, sous condition que leur implantation n'augmente pas ou ne déplace pas le champ d'expansion et d'écoulement des crues.
- Dans les secteurs Na, Nd, Ndi et Ng, avant tout début de travaux, le maître d'ouvrage doit s'assurer de la stabilité du terrain.
- Dans le secteur Nf, sont admis :
- l'entrepôt de matériaux et de ferrailles, sous conditions que la superficie totale réservée pour ces dépôts n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour éviter la pollution souterraine et qu'ils n'apportent pas de nuisances visuelles ou olfactives ;
  - l'aménagement et l'extension limitée (cf. article N 9) des bâtiments existants sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers et à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages ;
  - la construction d'annexes sous condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers et à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation soit compatible avec la vocation de la zone.

- Dans le secteur Ns, sont admises :

- les constructions et les installations liées à l'exploitation d'une station service de carburant, les reconstructions après sinistre, l'aménagement, la restauration et l'extension limitée (cf. article N 9) des constructions existantes avant l'approbation du P.L.U, sous condition que la hauteur des constructions ou reconstructions ne dépasse pas celle du bâtiment principal initial et qu'il n'y ait pas création d'un logement supplémentaire ;

- les annexes aux constructions existantes sous condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 mètres carrés et leur hauteur 4 mètres hors tout.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation soit compatible avec la vocation de la zone.

Dans tous les cas (zone N et ses secteurs), aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 100 mètres d'une canalisation de gaz haute pression repérée sur les plans de zonage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie**

#### Accès

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

- Tout nouvel accès ou sortie sur la RD 673 (ex RN 73) et sur la RD 67 (ex RN 173) est interdit.

- Tout accès ou sortie débouchant sur une RD ne pourra être admis sans l'accord du gestionnaire de la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (incendie, déneigement, déchets ménagers, notamment).

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

- Les voies en impasse doivent comporter sur leur partie terminale, une aire de retournement.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

- En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur et aux prévisions des avant-projets du réseau d'eau potable.

L'ensemble de ces obligations est à la charge du propriétaire ou du constructeur.

### Eaux usées et eaux pluviales

- Pour toute construction ou installation nouvelle, le rejet des eaux usées doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux textes en vigueur et aux prévisions des avant-projets du réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
- Les aires de stationnement doivent être équipées d'un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales.

L'ensemble de ces obligations est à la charge du propriétaire ou du constructeur.

### Électricité

Les branchements au réseau d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques**

- Les constructions admises doivent être implantées à :
  - 100 mètres au moins de l'axe de l'Autoroute « A 36 » et de son échangeur ;
  - 100 mètres au moins de l'axe de la RD 673 (ex RN 73) et de la RD 67 (ex RN 173) (35 mètres de l'axe de la demi chaussée la plus proche pour les tronçons à 2 x 2 voies).
  - 15 mètres au moins de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de distribution publique d'énergie électrique et autres ouvrages électriques pour lesquels le recul minimal à respecter par rapport à l'alignement des voies est fixé à 2 mètres.

- Dans le secteur Ns, les reculs minima imposés sont :
  - 35 mètres de l'axe de la RD 673 (ex RN 73) ;
  - 4 mètres de l'alignement des autres voies.
- Dans le secteur Na, aucun recul n'est imposé, la construction en limite est autorisée.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.
- Dans le secteur Na, aucun recul n'est imposé, la construction en limite est autorisée.

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111-16 du Code de l'urbanisme).

- Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des extensions admises est limitée à une fois 30 mètres carrés par entité de propriété.

- Dans le secteur Na, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 1, soit une emprise au sol maximale de 50 mètres carrés.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

- Excepté dans les secteurs Nc, Na et Ns, la hauteur maximale des constructions admises est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

- Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

- Dans le secteur Na, la hauteur maximale de la construction admise est fixée à 4 mètres au faitage.

- Dans le secteur Ns, se reporter aux dispositions de l'article 2.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

- Les adaptations au sol doivent se faire dans le souci d'une prise en compte constante de leur intégration dans le paysage.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

- Dans le secteur Nb, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- les toitures doivent avoir une pente comprise entre 25° et 50° ;

- les constructions implantées le long de la RD 673 (ex RN 73) doivent avoir la façade principale en face et parallèle à la route nationale ; cette façade doit comporter plusieurs ouvertures (fenêtres et - ou portes) du côté de la route.

### **ARTICLE N 12 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant pour les occupants que pour les visiteurs.

- Dans le secteur Nb, notamment le long de la RD 673 (ex RN 73), les parkings seront agrémentés d'arbres haute tige d'essence régionale, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

### **ARTICLE N 13 - Espaces libres – plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans végétaux.

- Dans le secteur Nb, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- des plantations de végétaux doivent être réalisées en accompagnement des éléments bâtis ;
- les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts, plantés de végétaux et convenablement entretenus, notamment ceux situés entre le bâtiment et la RD 673 (ex RN 73) ;

- Dans le secteur Nc, des plantations d'arbres formant écran seront réalisées le long de la RD 673 (ex RN 73) sur une profondeur de 25 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie.

- Dans le secteur Nf, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts, plantés de végétaux et convenablement entretenus, notamment ceux situés entre le bâtiment et la route ;
- les espaces de dépôts doivent être masquées par une végétalisation suffisamment dense pour éviter leur perception depuis la route limitrophe et les zones d'habitat voisines.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet