

# COMMUNE DE MARNAY

## Plan Local d'Urbanisme



**DOSSIER  
OPPOSABLE le**

**28 DEC. 2021**

**ARRIVÉE**

**28 NOV. 2021**

BUREAU DU COURRIER  
PREFECTURE DE LA HAUTE SAÔNE

**3**

## Règlement

- PLU prescrit le 18 novembre 2002
- PLU arrêté le 26 juillet 2007
- PLU approuvé le 12 février 2008
- PLU modifié le 7 avril 2010
- PLU modifié le 4 juillet 2012
- PLU modifié le 9 mai 2017
- PLU modifié le 15 septembre 2020
- PLU modifié le 31 août 2021

Le Maire,  
**Vincent BALLOT**



André SCHWARTZMANN Urbaniste 462, rue du Colonel Casteljau 39000 Lons le Saunier tel 03 84 24 33 00 fax 03 84 43 15 69



## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

-----

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la commune de MARNAY.

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

Seuls les articles suivants sont d'ordre public :

Article R 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

Sont et demeurent également applicable au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-5.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
  
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant par exemple:

- . les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et des paysages
- . le camping caravaning
- . les exploitations de carrières
- . les vestiges archéologiques découverts fortuitement.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- . la zone UAz
- . la zone UB et le secteur UBa
- . la zone UY

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- . la zone 1 AU et les secteurs 1 AUL1
- . la zone 1 AUy et les secteurs 1 AUya et 1 AUyb
- . la zone 2 AU et les secteurs 2AUz, 2AUL2
- . la zone A
- . la zone N.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan d'occupation des sols définit également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Pour un bâtiment existant ou à reconstruire après sinistre, le permis de construire peut être accordé, sans adaptations mineure, si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les prescriptions du PLU, ou si les travaux sont sans effet aggravant en ce qui concerne ces prescriptions. Cette disposition est valable dans toutes les zones du PLU sauf dans la zone UAz et le secteur 1AUL2.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par arrêté préfectoral.
- Les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés à conserver sont irrecevables.
- Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.

En application de l'**arrêté DDT 15 n° 345 du 10 juillet 2015**, portant classement sonore des routes départementales de la Haute-Saône, les futures constructions implantées dans la zone affectée par le bruit du trafic de la RD 67, devront présenter un isolement acoustique minimum déterminé par les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ».

## **ARTICLE 6 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques 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 est 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 ZAC 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 aménagement 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 m², 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'Etat.

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. Toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie et que les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du code pénal.

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

---

### **- CHAPITRE I -**

---

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAz**

---

La zone UAz recouvre la majeure partie de la ZPPAU approuvée qui se superpose aux présentes prescriptions du PLU révisé de MARNAY. Il s'agit notamment des secteurs et sous-secteurs Z1S1, Z1S2, Z1S3, Z3S1a et Z3S1b qui concernent le centre historique de la commune et les différents quartiers qui le prolongent à l'ouest et à l'est.

Le lecteur est invité à prendre connaissance de ce document car, pour éviter toute redondance, les prescriptions générales et les dispositions particulières de la ZPPAU n'ont pas été reprises ici.

Le secteur UAz2 interresse l'entrée Ouest de la ville et fait partie de la ZPPAUP. Cette zone est urbanisée et équipée de toutes les infrastructures nécessaires aux logements de particuliers ( assainissement, eau, électricité, éclairage public, etc...).

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

#### **ARTICLE UAz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'entrepôt non liées et nécessaires à un commerce ou une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

## **ARTICLE UAz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UAZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1.) Accès :**

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

#### **2.) Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi- tour.

### **ARTICLE UAz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau :**

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

#### **2.) Assainissement des eaux usées :**



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

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement. Pour les parkings, un dispositif de traitement séparateur des hydrocarbures pourra être imposé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.) Electricité téléphone et gaz**

- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

### **5.) Ordures ménagères :**

- Toute construction de logements collectifs doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

## **ARTICLE UAz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Néant.

## **ARTICLE UAz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve du respect des marges de reculement qui figurent aux documents graphiques de la ZPPAU (plans PO2 et PO3) les constructions doivent être implantées, à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour favoriser le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet.

## **ARTICLE UAz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque des implantations en ordre continu ou semi-continu sont possibles les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UAz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail 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 UAz 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UAz 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : le règlement de la ZPPAUP fixe dans le détail les hauteurs maximum des constructions.

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

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, la hauteur est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables.

Pour les bâtiments autres qu'habitation la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 9 m mesurée depuis le terrain naturel avant travaux, sauf impératifs techniques justifiés imposant une hauteur supérieure.

## **ARTICLE UAz 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 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.

Les prescriptions à observer sont détaillées dans le règlement de la ZPPAUP.

## **ARTICLE UAz 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les surfaces déterminées conformément aux règles ci-dessous énoncées, ne sont susceptibles d'aucun changement d'affectation.

- Il est exigé au minimum :

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

- 2 places par logement

**Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- \* destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- \* appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON
- \* destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
- \* destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON cumulées de bars, salle de café, restaurant...

**Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de 0 à 40 m<sup>2</sup> de SHON et au-delà de 40 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Pour les constructions à usage de commerce :**

- 1 place de 0 à 40 m<sup>2</sup> de SHON et au-delà de 40 m<sup>2</sup> une place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SHON.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination, il est tenu compte des places déjà réalisées avec nécessité de rétablissement du nombre de place initial en cas de suppression.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- \* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètre de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

\* le versement de la participation destinée à la réalisation des parcs publics de stationnement prévue à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement.

- \* la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

**ARTICLE UAz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UAz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

**- C H A P I T R E II -**  
-----**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**  
-----

A l'écart du noyau historique, la zone UB recouvre les quartiers récents d'extension de la ville. Le tissu urbain est essentiellement pavillonnaire mais on y trouve également quelques immeubles collectifs, des équipements d'intérêt général, des activités.

Le secteur UBa accompagne l'ancienne RD 67 sur les hauteurs du vallon du ruisseau de la Fontaine des Douis où, pour des raisons d'intégration paysagère, l'habitat individuel isolé sera encouragé.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE U.B.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
  
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.
- bâtiments industriels
- les entrepôts.

**ARTICLE U.B.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.

- . qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- . que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- . que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## **ARTICLE U.B.3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE U.B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau :**

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

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

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

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité ou partiellement sur le tènement.

### **4.) Electricité et téléphone :**

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

**5.) Ordures ménagères :**

Toute construction de logements collectifs doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

**ARTICLE U.B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE U.B.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des<br>voies et emprises publiques | Recul                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RD 67                                                    | 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions d'habitation et 25 m pour les autres bâtiments                                                                                                                                                                      |
| Autres voies                                             | 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique<br>Toutefois les constructions sont autorisées à l'alignement pour les opérations de moins de 8 logements, collectifs ou groupés. |
| l'Ognon                                                  | 20 m des rives                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**ARTICLE U.B.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance, d'une hauteur inférieure à 3 m, le recul par rapport aux limites séparatives est ramené à 1,50 m.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

#### **ARTICLE U.B.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail 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 U.B.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE U.B.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale est définie comme suit :

- . habitations :  $R + 2 + C$
- . autres constructions : 10 m.

Dans le secteur UBa la hauteur maximum est fixée à 6 m.

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

#### **ARTICLE U.B.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :



- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites, l'habitat pavillonnaire traditionnel recevra des tuiles de couleur rouge ou rouge-vieilli.

Plus particulièrement, dans le secteur UBa, les constructions seront bâties sur un plan rectangulaire dont la plus grande dimension sera au plus égale à 15 m.

#### **ARTICLE U.B.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

#### **ARTICLE U.B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Des écrans végétaux pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations classées admises dans la zone.

#### **ARTICLE U.B.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est n'est pas fixé.

### **- C H A P I T R E III -**

-----

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

-----

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

##### **ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux activités de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de petites industries sont interdites.

##### **ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

-Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité.

-Le logement ne doit pas en outre constituer la surface principale de la construction.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau :**

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

- Les installations présentant des risques de phénomènes de retour d'eau devront être équipées de disconnecteurs.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

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

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

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, les eaux devront être absorbées partiellement ou en totalité sur le tènement.

### **4.) Electricité et téléphone :**

- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

## **ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

**ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments sont autorisés sur les limites séparatives lorsqu'elles ne sont pas aussi les limites d'une zone limitrophe.

**ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum des constructions n'est pas limitée.

**ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

**ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

- La finition des abords et des extérieurs doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**  
-----**- C H A P I T R E I -**  
-----**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**  
-----

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (page 27 du rapport de déclaration de projet) et le règlement.

Le secteur 1AUL1 situé le long de l'Ognon reprend les installations du camping, destiné à accueillir des activités sportives et touristiques,

Le secteur 1AUy, quant à lui, est destiné à accueillir des activités économiques, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec les activités de la zone .

Ce secteur a fait l'objet d'une étude entrée de ville au titre du L 111-6 du Code de l'urbanisme, afin de réduire la bande inconstructible de 75 mètres et la ramener à 35 mètres.

Deux sous-secteurs, 1AUya et 1AUyb, distinguent des hauteurs maximum différentes et le dernier sous-secteur 1AUyc intéresse une zone artisanale.

Le secteur 1AUa, enfin, est destiné à recevoir des équipements légers de sports et de loisirs.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :****- dans la Zone 1 AU :**

- les bâtiments industriels
- les entrepôts,
- les bâtiments agricoles.

- dans le Secteur 1 AUy

- les habitations
- les équipements hôteliers,
- les bâtiments agricoles.

- dans le Secteur 1 AUL1

- toutes les occupations et utilisation du sols qui ne seraient pas liées aux activités de campings et caravanings,

- dans le secteur 1AUa

- toutes les occupations et utilisations du sols qui ne seraient pas liées à des équipements légers de sports et de loisirs.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU...)
- Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
  - \* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures internes à la zone et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
  - \* elle doit respecter les orientations d'aménagements prévues au PLU,
  - \* elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent c'est-à-dire couvrir la totalité de la zone ou 1 ha minimum.

### Zone 1 AU :

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

## Secteur 1AUy :

Les constructions d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements déjà édifiés dans la zone et intégrées à ceux-ci.

## Secteur 1AUL1 :

Les constructions doivent être compatibles avec les infrastructures existantes ou à créer et les autres équipements collectifs.

## Secteur 1AUa :

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les espaces verts identifiés sur le bas de la côte.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau :**

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

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

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

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**



Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité ou partiellement sur le tènement.

#### **4.) Electricité et téléphone :**

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

#### **5.) Ordures ménagères :**

Toute construction de logements collectifs doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Zones 1AU :**

Autres voies : Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement. Toutefois, dans le cas de voirie tertiaire desservant un projet d'ensemble de moins de 5 logements, l'implantation est libre.

#### **Secteur 1AUy :**

Déviation RD 67 : Le long de la RD 67 classée route à grande circulation, les constructions doivent s'implanter en recul minimum à de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de cette voie départementale.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

RD 67 : Les constructions seront en recul minimum de 35 **mètres** par rapport à l'axe  
Chemin de Vaugereux : 10 **mètres** de l'alignement  
Autres voies : 5 **mètres** de l'alignement.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres ).

Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance, d'une hauteur inférieure à 3 mètres, le recul par rapport aux limites séparatives est ramené à 1,50 mètres .

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égoût du toit en façade.

La hauteur maximum est définie de la façon suivante :

Zone 1AU:                      habitations : R + 2 + combles  
                                        autres constructions : 10 mètres

Secteur 1AUy : la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain nivelé, livré à la vente, jusqu'au sommet des bâtiments :

Secteur 1AUy :

- Dans la bande de 75 mètres située en recul de l'axe de la RD67 : la hauteur maximum des constructions est 9 mètres
- Au- delà de la bande de 75 mètres, la hauteur maximum des constructions sera limitée à 15 mètres
- Dans la zone 1AUya : la hauteur maximum des constructions est de 15 mètres.

Sous- secteur 1AUyb : la hauteur maximum des constructions sera limitée à 9 mètres

Sous-secteur 1AUyc : la hauteur maximum des constructions sera limitée à 6 mètres

Secteur 1 AUL : un rez-de-chaussée.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit,
- l'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peinture de façade,
- les couvertures d'aspect brillant sont interdites,
- Les clôtures autorisées en secteur 1 AUy, sur le front de la RD67 et de la voie de desserte de la zone seront réalisées par des grillages, pour assurer une transparence, de couleur grise ou verte sur poteaux tubulaires de couleur identique au grillage. Leur hauteur maximale sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.
- Les enseignes devront faire corps avec le bâtiment et être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout de la toiture. Aucune enseigne et signalétique ne devra être visible depuis la RD67.
- L'architecture devra être de facture sobre et privilégiant la simplicité des volumes. Les matériaux des constructions et les teintes des revêtements des façades devront être en harmonie avec l'ambiance champêtre du site, afin de faciliter leur intégration dans un paysage à dominante agricole et naturel.
- la finition des abords et des extérieurs doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction proprement dite.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum 2 places par logement dont 1 hors clôture.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 40 % de la surface totale du tènement.

Dans le secteur 1AUy : Sous réserve des plantations à réaliser indiquées sur les documents graphiques du PLU, des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

# 1AU

En bordure de la RD 67, la bande qui correspond à la marge de recul de 35 **mètres** par rapport à l'axe de la **voie** sera réservée à une bordure paysagère aménagée dans la continuité de la trame végétale présente sur le talus :

- Sur toute la largeur lorsque l'espace entre la limite séparative et la marge de recul est inférieur à 10 **mètres** ,
- Sur une largeur minimum de 10 m lorsque l'espace entre la limite séparative et la marge de recul est supérieur à 10 **mètres**

En bordure de limite séparative visible de la RD67, une bordure paysagère aménagée, dans la continuité de la trame végétale, devra être ~~réalisée-aménagée~~ sur une largeur de 10 **mètres** minimum.

Les bordures paysagères devront constituer des écrans de verdure présentant des végétaux à feuillage persistant et permettant de former un masque visuelle composé d'arbustes et d'arbres d'essence indigènes ou assimilées.

En bordure de la RD 467 une bande de 15 **mètres** mesurée à partir de l'alignement de la voie sera consacrée exclusivement aux aménagements paysagés.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

## **- C H A P I T R E II -**

-----

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

-----

La zone 2 AU. est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan d'occupation des sols.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du PLU.

Le secteur UAz2 intéresse l'entrée Ouest de la Ville et fait partie de la ZPPAUP. Cette zone est urbanisée et équipée de toutes les infrastructures nécessaires aux logements de particuliers (assainissement, eau, électricité, éclairage public, etc...).

Le secteur 2AUL2 concerne la rive gauche du plan d'eau et fait partie également de la ZPPAUP. Les aménagements envisagés pour l'accueil touristiques dépendent d'une modification préalable de la ZPPAUP.

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

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sous réserve des dispositions de l'article 2AU 2, les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements sont autorisés à condition de respecter l'environnement.

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 30 % de la SHON initiale. Cette opération ne peut s'effectuer qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLU.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 2 :** Sans disposition particulière

**ARTICLE 2AU 4 :** Sans disposition particulière

**ARTICLE 2AU 5 :** Sans disposition particulière

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zones 1AU :**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement. Toutefois, dans le cas de voirie tertiaire desservant un projet d'ensemble de moins de 5 logements, l'implantation est libre.

### **Secteur 1AUy :**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

RD 67 : 35 m de l'axe

Chemin de Vaugereux : 10 m de l'alignement

Autres voies : 5 m de l'alignement.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L = H/2 \geq 3$  m).

Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance, d'une hauteur inférieure à 3 m, le recul par rapport aux limites séparatives est ramené à 1,50 m.

**ARTICLE 2AU8 :** Sans disposition particulière

**ARTICLE 2AU 9 :** Sans disposition particulière

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions sera au plus égale à la hauteur des bâtiments préexistants.

**ARTICLE 2AU 11 :** Sans disposition particulière

**ARTICLE 2AU 12 :** Sans disposition particulière

**ARTICLE 2AU 12 :** Sans disposition particulière

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

### **- C H A P I T R E III -**

-----

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

-----

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

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

##### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les habitations non agricoles,
- les équipements hôteliers,
- les équipements commerciaux et artisanaux,
- les bureaux et les services,
- les bâtiments industriels,
- les entrepôts,
- le stationnement de plus de dix unités ;
- les carrières.

##### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Les nouveaux sièges d'exploitation à condition qu'ils s'implantent à plus de 100 mètres des zones d'habitation et .



- 2- Les annexes et les extensions des exploitations agricoles à conditions qu'elles s'implantent à plus de 25 mètres des habitations des tiers, à l'exception des travaux de mise aux normes qui échappent à cette obligation de recul.
- 3- les bâtiments nécessaires à la transformation et la commercialisation de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeure l'accessoire.
- 4- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantées à proximité du siège d'exploitation (moins de 100 m).
- 5- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lesquels elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 6- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 8- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau :**

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

#### **2.) Assainissement des eaux usées :**

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

- Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif

d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire ou d'aménagement peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des voies | Recul                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RD 67                           | - 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les habitations<br>- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les autres bâtiments |
| Autres voies                    | 15 mètres par rapport à l'axe de la voie                                                                                                |

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Néant.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à R + 1 + combles.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL****ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

## **- C H A P I T R E I V -**

-----

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

-----

La zone N recouvre les espaces :

- à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- concernés par les zones inondables de l'Ognon..

Le secteur Nh concerne des zones d'habitat dispersé où la construction est limitée.

La zone N est concernée par les zones inondables de l'Ognon représentées sur les documents graphiques par une trame spéciale. Toute construction, aménagement et extension seront soumises au règlement et aux prescriptions prévues au PPRI..

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

#### **1.) Rappels**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de ceux qui en sont dispensés par arrêté préfectoral.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Les reconstructions à l'identique des bâtiments existants après sinistre avec une réduction de leur vulnérabilité aux risques d'inondation lorsque ceux-ci sont situés dans les zones inondables de l'Ognon.

Les constructions et installations nécessaires aux services à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lesquels elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nh sont autorisés :

- 1- La reconstruction à l'identique après sinistre avec une réduction de leur vulnérabilité aux risques d'inondation lorsque ceux-ci sont situés dans les zones inondables de l'Ognon.
- 2- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite maximale de 20 % de la SHON et à condition de ne pas dépasser, au total, un maximum de 200 m<sup>2</sup> de SHON.
- 3- Les changements de destination des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et à condition :
  - qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics,
  - que ce changement de destination ne compromette pas les exploitations agricoles situées à proximité.
  - de ne pas augmenter la vulnérabilité aux risques d'inondation lorsque ceux-ci sont situés dans la zone inondable de l'Ognon ;
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau :**

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

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

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

- Toutefois, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en oeuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire ou d'aménagement peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques ou physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins :

- 100 m de l'axe de la RD 67
- 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Néant.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Néant.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum des habitations est fixée à R + 1 + combles.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

- Néant.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Néant.