

ZONE URBAINE DE L'INRA

Ui

Caractère de la zone

La zone Ui rassemble les unités bâties du centre de recherche de l'INRA. Elle se caractérise par la présence de bureaux, groupes d'habitations en lien avec les installations et bâtiments liés aux activités de recherche.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La zone est concernée par les périmètres de protection de deux forages.

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

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, travaux dans le cadre d'une DIG,...).
- Les constructions et installations ayant un lien, ou nécessaires aux activités de l'Institut National de Recherche Agronomique,
- Les constructions et installations de valorisation énergétique ou de production d'énergie renouvelable, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui3 - ACCES ET VOIRIE

Ui 3 - 1 : Accès

- Les accès devront satisfaire aux règles d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout nouvel accès individuel hors agglomération sur les routes départementales est soumis à l'accord du service gestionnaire de la voie,

Ui 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ui 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

Ui 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. A défaut de raccordement possible sur un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'imposent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie est autorisée pour des usages domestiques, dans le respect de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, sous le contrôle du maire et la surveillance de la personne responsable de la production et de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine (si différente du Maire) et du service d'assainissement.

Ui 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Ui 4 - 4 : Antennes paraboliques, mâts ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie, d'au moins :
 - 10 m pour les routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

- Les constructions principales doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - Pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 12 m de hauteur totale.

- La hauteur des façades (hors pignon) des autres constructions ne doit pas dépasser 12 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques).
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable. Seuls ces éléments pourront dépasser la hauteur maximale fixée et non le bâtiment lui-même.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - aux édifices du culte,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

- Les maisons bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des éléments identiques ou de réemploi.

Maçonnerie :

- Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
- Les souches des cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériau sera fonction de celui préexistant sur le bâti lui-même. Deux matériaux sur le même versant ou sur versant opposé est à proscrire.

- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65/m² minimum) de teinte nuancée (brun, brun rouge, ocre), ou un matériau de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle de dimensions 230 x 360 maximum, ou un matériau de teinte, de taille et d'aspect similaire.

Ouvertures :

- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Des formes d'ouverture différentes peuvent être admises si elles améliorent l'aspect architectural de l'édifice. Les ouvertures de proportions élancées seront à privilégier.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois. Les matières plastiques sont à proscrire en réhabilitation.
- L'éclairage des combles sera favorisé par des ouvertures latérales en pignon, ou par des verrières proportionnées suivant le pan de toiture.
- Les châssis de toit devront être installés en recherchant un alignement avec les ouvertures existantes et en respectant la régularité des intervalles entre ouvertures.
- Les chiens assis sont interdits.

1) Habitations et annexes accolées

Les éléments architecturaux étrangers à la région sont interdits :

- les linteaux cintrés,
- les colonnettes,
- les frontons triangulaires ou circulaires,
- les bow windows,
- les placages de pierres isolées sur façade.

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les teintes vives et criardes sont proscrites.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures et les volets doivent être maintenus.
- Les bardages PVC sont interdits.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de type 20-21/m² minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.
- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée. On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Eviter les installations en saillie de la toiture.
 - Pour le photovoltaïque : il est recommandé de couvrir toute la toiture ou d'installer le dispositif au sol. Respecter l'échelle de la toiture : éviter de couvrir complètement une petite toiture traditionnelle. Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Pour le solaire thermique : Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture, et rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes. Eviter les formes en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux.

2) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- **Annexes dissociées de l'habitation d'emprise au sol supérieure ou égale à 16 m² :**
Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.
- **Annexes dissociées de l'habitation d'emprise au sol inférieure à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,

- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre, en harmonie avec la teinte de toiture du bâtiment principal,
- soit du bac acier de teinte ardoise,
- soit des tuiles de bois.

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois de teinte mate ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

3) Clôtures :

- **Clôtures sur rue**

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux. On préférera des essences locales.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les balustrades romaines et autres éléments étrangers à la région sont interdits.

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- L'usage de plaques et poteaux en ciment.

4) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et*

recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 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.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le début des travaux.
 - Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être, dans la mesure du possible, enterrées.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, les opérations d'assèchement, mise en eau, comblement, imperméabilisation, remblais de zones humides relevées sur les plans de zonage, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, ne sont autorisées que dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.
- Dans ce cas, la destruction de la zone humide doit être compensée par la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, à hauteur de 100 % de la surface perdue sur le même bassin versant, ou 200% dans un autre bassin versant.

Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux prévus dans le cadre d'une Déclaration d'Intérêt Général (DIG), qui prévoient le réaménagement de cours d'eau, dans le respect des dispositions prévues au code de l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

