DEPARTEMENT DU DOUBS

4

COMMUNE DE DESANDANS

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT

Prescription de la révision du PLU par délibération du conseil municipal du :..... 25 mai 2010
Arrêt du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 06 décembre 2012
Enquête publique réalisée : ..... du 09 décembre 2013 au 18 janvier 2014
Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 21 février 2014
Mise à jour par arrêté du Maire du : ..... 19 mai 2014

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Cabinet RUEZ & Associés
SARL de Géomètre-Expert
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99
cabinet.ruez@orange.fr

04011 – Mai 2014

Préambule

Le territoire communal est couvert par les zones :

- *Urbaines* : - **U** (et secteurs **U loisirs**, **Uc**, **Ud** et **U services**)
  - **U Centre**
- *A Urbaniser* : - **AU1**
  - **AU2**
- *Agricoles* : **A** (et secteur **Ah** et **Aac**)
- *Naturelles et forestières* : **N** (et secteurs **Nef** et **Nzh**)

Les dispositions règlementaires applicables à chacune d'elles sont contenues au présent règlement. Dans chaque secteur identifié dans une zone, les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone, sauf dispositions contraires spécifiques audit secteur, dès lors explicitées dans les articles règlementant ladite zone.

Toutefois, certaines dispositions du code de l'urbanisme qui sont dûment stipulée au dit code s'appliquent également.

ZONE U

Informations sur le caractère de la zone :

La zone U couvre l'ensemble des terrains situés en périphérie du bâti ancien autour duquel s'est organisé le développement du village. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont admises les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle comprend les secteurs

- *U loisirs affecté à l'accueil des activités de sports et de loisirs,*
- *Uc correspondant au cimetière existant et son extension,*
- *Ud affectée au fonctionnement de la déchetterie intercommunale.*
- *U services affecté à l'accueil de services dédiés aux personnes âgées (maisons de retraite,…)*

Article 1 U : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions destinées à l'industrie,
3. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysager des lieux avoisinants.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
5. Les terrains de camping,
6. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. En secteur U loisirs, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées au 5° de l'article 2 U,
8. En secteur Uc, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées au 6° de l'article 2 U,
9. En secteur Ud, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées au 7° de l'article 2 U,
10. En secteur U services, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées au 8° de l'article 2 U,

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

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel,
3. Les bâtiments à usage exclusif de dépôts sont autorisés à condition qu'ils constituent une annexe d'une habitation existante.

4. Les constructions autorisées doivent respecter le cas échéant les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur, définies par les orientations d'aménagement sectorielles.
5. En secteur U loisirs, seules les constructions et infrastructures affectées à l'accueil des activités sportives, socioculturelles, de loisirs, et aux équipements et services publics sont autorisées.
6. En secteur Uc, seules les constructions et infrastructures liées aux fonctions du site du cimetière sont autorisées.
7. En secteur Ud, seules les constructions et infrastructures liées au fonctionnement de la déchetterie sont autorisées.
8. En secteur U services, seules les constructions et infrastructures liées aux services dédiés à l'accueil de personnes âgées sont autorisées.

Article 3 U : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe).

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 U : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la règlementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la règlementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la règlementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U : Superficie minimale des terrains constructibles

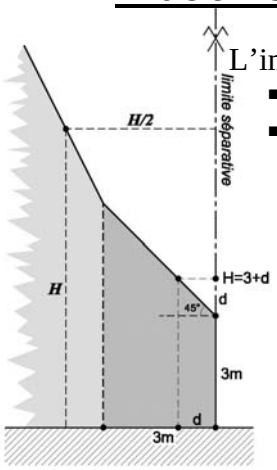
Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- soit à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, auquel cas la longueur de la façade sur la voie ne devra pas dépasser 7 mètres.

Article 7 U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la façade du bâtiment implantée en limite soit inférieure à dix mètres de long,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
  - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,
  - dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative (H = 3 + d),

En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment 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 être inférieure à trois mètres (H/2, minimum 3 mètres).

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

Non réglementé

Article 9 U : L'emprise au sol des constructions

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, le coefficient d'emprise au sol maximale est de 0,4.

Article 10 U : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel doit s'harmoniser avec le milieu environnant, sans jamais dépasser R + 1 + combles.

Cependant, pour les bâtiments implantés en limite séparative, la hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite, doit respecter les dispositions de l'article 7 U.

Article 11 U : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont proscrites.

Les toitures seront d'aspect « terre cuite », le gris et le noir sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable et aux toits plats végétalisés dont l'intégration à la toiture devra être soignée. Les façades seront de couleurs pastel, seules les huisseries pourront être de couleurs vives.

Les toitures terrasses[1] et les toits plats[2] sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Toutes haies ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur sur rue et 1,80 mètres en limite séparative.

Toutes clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres. Les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,60 mètre de hauteur, elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage…) dans la limite de 1,80 mètres de hauteur pour l'ensemble.

[1] Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.
[2] Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

Article 12 U : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Un minimum de deux places de stationnement par logement est exigé hors bâtiments fermés, hors accès de garage.

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

Article 13 U : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations doivent être d'essences locales[3].

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration aux espaces arborés existants, et notamment aux arbres fruitiers. Lorsque le terrain d'assiette des constructions touche des espaces arborés, les constructions doivent être implantées et organisées de sorte à mettre en valeur ces espaces selon leur intérêt paysager et patrimonial.

Tout projet dont l'emprise comporte une continuité écologique identifiée au plan de zonage (pièce n°5) devra la prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte.

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage (pièce n°5) devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte et devra faire l'objet de l'autorisation adéquate le cas échéant.

Article 14 U : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 U : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

[3] Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

ZONE U CENTRE

Informations sur le caractère de la zone :

La zone U centre représente le maillage le plus dense du tissu urbain. Elle correspond au bâti ancien qui peut représenter une certaine qualité architecturale et d'ordonnancement. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont admises les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 U centre : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création, l'extension et la reconstruction après sinistre de bâtiments à usage agricole,
2. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière,
3. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
5. Les terrains de camping,
6. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 2 U centre : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.
3. Les bâtiments à usage exclusif de dépôts sont autorisés à condition qu'ils constituent une annexe d'une habitation existante.

Article 3 U centre : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

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

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public en impasse, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe).

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 U centre : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la règlementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la règlementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la règlementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U centre : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 U centre : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Article 7 U centre : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

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

Non réglementé

Article 9 U centre : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 U centre : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants. En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur par rapport au terrain naturel sera limitée à R + 2 + combles.

Article 11 U centre : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont proscrites.

Les toitures seront d'aspect « terre cuite », le gris et le noir sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée. Les façades seront de couleurs pastel, seules les huisseries pourront être de couleurs vives.

Les toitures terrasses[4] sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les toits plats[5] sont interdits

Toutes haies ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur sur rue et 1,80 mètres en limite séparative.

Toutes clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres. Les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,60 mètre de hauteur, elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage…) dans la limite de 1,80 mètres de hauteur pour l'ensemble.

[4] Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.
[5] Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

Article 12 U centre : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés, et dont au moins une place hors allées d'accès aux garages, est exigé par construction nouvelle, avec un minimum d'une place par logement. En cas de réhabilitation ou de reconstruction, un minimum d'une place par logement est exigé.

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

Article 13 U centre : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations doivent être d'essences locales[6].

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration aux espaces arborés existants, et notamment aux arbres fruitiers. Lorsque le terrain d'assiette des constructions touche des espaces arborés, les constructions doivent être implantées et organisées de sorte à mettre en valeur ces espaces selon leur intérêt paysager et patrimonial.

Tout projet dont l'emprise comporte une continuité écologique identifiée au plan de zonage (pièce n°5) devra la prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte.

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage (pièce n°5) devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte et devra faire l'objet de l'autorisation adéquate le cas échéant.

Article 14 U centre : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 U centre : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 U centre : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

[6] Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

ZONE AU1

Informations sur le caractère de la zone :

La zone AU1 correspond aux secteurs non construits, destinés à être urbanisés. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont admises les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Leur urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1 AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysager des lieux avoisinants.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent.
4. Les terrains de camping.
5. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Les carrières.

Article 2 AU1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel,
3. Les bâtiments à usage exclusif de dépôts sont autorisés à condition qu'ils constituent une annexe d'une habitation existante.
4. Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que :
   - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,[7]
   - selon les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies par les orientations d'aménagement sectorielles,
   - à condition que l'opération prenne en compte l'intégration des constructions dans le site notamment au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.

[7] Constitué par un plan de composition d'ensemble du projet, un programme des travaux des équipements internes à l'opération indiquant leurs caractéristiques et les conditions de leur réalisation, et un projet architectural et paysager où sera notamment exposé la prise en compte de l'intégration du projet dans le site au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.

Article 3 AU1 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe).

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 AU1 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la règlementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la règlementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la règlementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

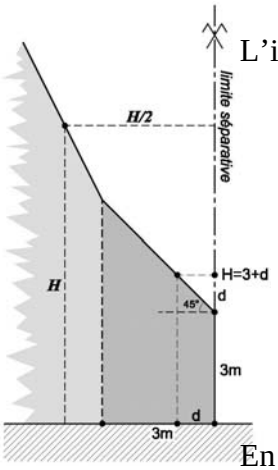
Article 5 AU1 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 7 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la façade du bâtiment implanté en limite soit inférieure à dix mètres de long,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
  - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,
  - dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative (H = 3 + d),

En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment 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 être inférieure à trois mètres (H/2, minimum 3 mètres).

Article 8 AU1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, le coefficient d'emprise au sol maximale est de 0,4.

Article 10 AU1 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel doit s'harmoniser avec le milieu environnant, sans jamais dépasser R + 1 + combles.

Cependant, pour les bâtiments implantés en limite séparative, la hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite, doit respecter les dispositions de l'article 7 AU1.

Article 11 AU1 : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont proscrites.

Les toitures seront d'aspect « terre cuite », le gris et le noir sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable et aux toits plats végétalisés dont l'intégration à la toiture devra être soignée. Les façades seront de couleurs pastel, seules les huisseries pourront être de couleurs vives.

Les toitures terrasses[8] et les toits plats[9] sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Toutes haies ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur sur rue et 1,80 mètres en limite séparative.

Toutes clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres. Les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,60 mètre de hauteur, elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage…) dans la limite de 1,80 mètres de hauteur pour l'ensemble.

Article 12 AU1 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Un minimum de deux places de stationnement par logement est exigé hors bâtiments fermés, hors accès de garage.

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

Article 13 AU1 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations doivent être d'essences locales[10].

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration aux espaces arborés existants, et notamment aux arbres fruitiers. Lorsque le terrain d'assiette des constructions touche des espaces arborés, les constructions doivent être implantées et organisées de sorte à mettre en valeur ces espaces selon leur intérêt paysager et patrimonial.

[8] Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.
[9] Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.
[10] Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

Tout projet dont l'emprise comporte une continuité écologique identifiée au plan de zonage (pièce n°5) devra la prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte.

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage (pièce n°5) devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte et devra faire l'objet de l'autorisation adéquate le cas échéant.

Article 14 AU1 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 AU1 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 AU1 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

ZONE AU2

Informations sur le caractère de la zone :

La zone AU2 couvre des espaces généralement non équipés destinés à des urbanisations futures qui seront permises et organisées après modification ou révision du PLU. Il convient, par conséquent, d'éviter dans cette zone, les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation.

Article 1 AU2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 AU2.

Article 2 AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3 AU2 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 AU2 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

Non réglementé

Article 5 AU2 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 AU2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 7 AU2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

Article 8 AU2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 AU2 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 AU2 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 AU2 : L'aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 AU2 : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 AU2 : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

Article 14 AU2 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 AU2 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 AU2 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE A

Informations sur le caractère de la zone :

La zone A s'applique aux terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Elle comprend les secteurs :

- *Ah s'appliquant spécifiquement aux constructions existantes à usage d'habitation, non liées à l'activité agricole,*
- *Aac s'appliquant spécifiquement aux constructions existantes à usage d'activités commerciales et artisanales, non liées à l'activité agricole.*

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 A.
2. Le changement de destination des bâtiments autres que ceux actuellement à usage d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.
3. En secteur Ah, toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations mentionnées aux 3°, 4°, 6° et 7° de l'article 2 A.
4. En secteur Aac, toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations mentionnées aux 5°, 6° et 7° de l'article 2 A.

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

1. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole d'élevage et à son gardiennage, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité.
3. En secteur Ah, d'habitation, à condition que la surface de plancher du projet n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment initial à la date d'approbation du présent règlement, et que l'ensemble du bâtiment après travaux ne comporte pas plus d'un logement,
4. En secteur Ah, les constructions annexes aux constructions principales sont autorisées,
5. En secteur Aac, les transformations et extensions du bâtiment à usage d'activités commerciales et artisanales sont seules autorisées,
6. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication,
7. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 3 A : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 A : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité

Non réglementé

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Un recul minimum de 20 mètres est imposé par rapport à l'alignement des routes départementales, sauf pour les travaux rendus nécessaires pour la mise aux normes des exploitations existantes.
Un recul minimum de 10 mètres est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les travaux rendus nécessaires pour la mise aux normes des exploitations existantes.

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

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9 A : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 A : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.

Article 11 A : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole seront principalement d'aspect bardage bois.

Quant aux maisons à usage d'habitation, les toitures seront d'aspect « terre cuite », le gris et le noir sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable et aux toits plats végétalisés dont l'intégration à la toiture devra être soignée. Les façades seront de couleurs pastel, seules les huisseries pourront être de couleurs vives.

Les toitures terrasses[11] et les toits plats[12] sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Article 12 A : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 A : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations doivent être d'essences locales[13].

Tout projet dont l'emprise comporte une continuité écologique identifiée au plan de zonage (pièce n°5) devra la prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte.

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage (pièce n°5) devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte et devra faire l'objet de l'autorisation adéquate le cas échéant.

[11] Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.
[12] Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.
[13] Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 A : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE N

Informations sur le caractère de la zone :

Elle se compose des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :
- *un secteur Nef dédié à l'accueil d'activités d'exploitation forestière,*
- *et un secteur Nzh correspondant à la zone humide.*

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 N.

En secteur Nzh, aucun affouillement et exhaussement du sol, et aucune construction ne sont autorisés.

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

Toutes occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, et notamment aux infrastructures nécessaires :
- au captage et traitement des eaux potables,
- au traitement des eaux usées,
- et aux équipements et aménagements collectifs de loisirs ou de tourisme à condition que la construction ne dépasse pas 50 m².

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel. Dans tous les cas, tous terrassements ne devront pas générer une quelconque gêne au libre écoulement des eaux naturelles de ruissellement.

En secteur Nef, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions, infrastructures et aménagements nécessaires aux activités d'exploitation forestière.

Article 3 N : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

En secteur Nef, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques.

Article 4 N : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

En secteur Nef, toute construction qui requiert une alimentation en eau potable disposera d'un système d'alimentation individuelle conforme à la législation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

En secteur Nef, le cas échéant, un système autonome de traitement des eaux usées est autorisé conformément à la règlementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En secteur Nef, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9 N : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 N : La hauteur maximale des constructions

En secteur Nef, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres sauf en cas d'impératifs techniques et fonctionnels auquel cas un dépassement modéré est autorisé.

Article 11 N : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

En secteur Nef, les façades des bâtiments seront soignées pour une bonne intégration paysagère (exemple : bardage bois). Les toitures seront d'aspect « vert foncé ». Les toitures terrasses[14] et les toits plats[15] sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

Article 12 N : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 N : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Tout projet dont l'emprise comporte une continuité écologique identifiée au plan de zonage (pièce n°5) devra la prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte.

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage (pièce n°5) devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte et devra faire l'objet de l'autorisation adéquate le cas échéant.

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 N : Performances énergétiques et environnementales

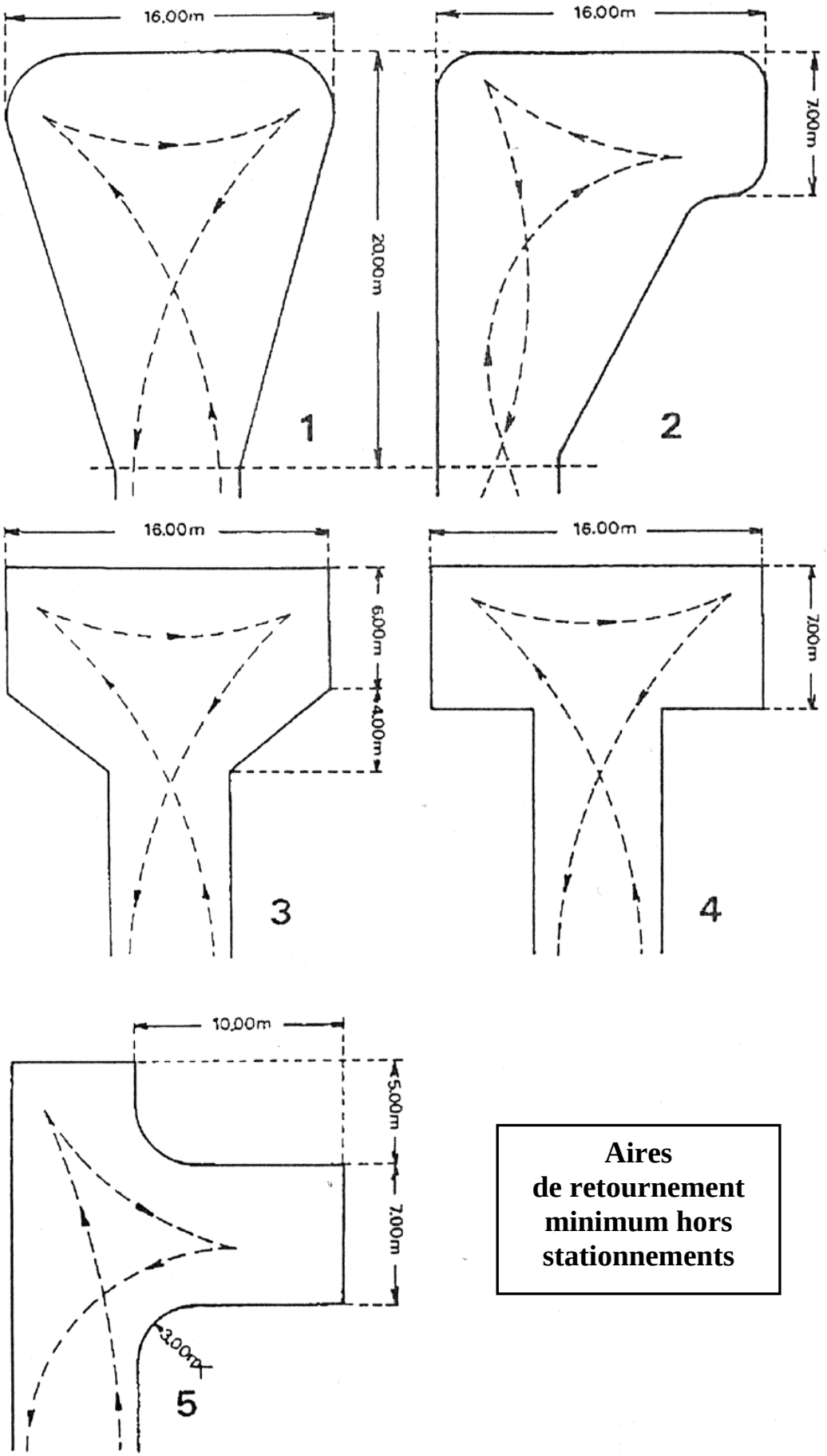
Non réglementé

Article 16 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

[14] Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.
[15] Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

ANNEXE 1
SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT



Aires de retournement minimum hors stationnements

ANNEXE 2

Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles

Espèces arborescentes

Acer campestre	Erable champêtre
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Acer platanoïdes	Erable plane
Carpinus betulus	Charme
Fagus sylvatica	Hêtre
Fraxinus excelsior	Frêne élevé
Juglans regia	Noyer royal
Malus sylvestris	Pommier sauvage
Prunus avium	Merisier
Pyrus pyraster	Poirier commun
Quercus robur	Chêne pédonculé
Tilia platyphyllos	Tilleul à larges feuilles
Tilia cordata	Tilleul à feuilles cordées
Ulmus scabra (= U. glabra)	Orme des montagnes

Espèces arbustives

Cornus mas	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna coll.	Aubépine monogyne ★
Crataegus laevigata	Aubépine épineuse ★
Evonymus europaeus	Fusain d'Europe
Ilex aquifolium	Houx ★
Laburnum anagyroides	Cytise aubours
Ligustrum vulgare	Troène vulgaire
Lonicera xylosteum	Camerisier des haies
Prunus spinosa	Prunellier épineux ★
Rosa arvensis	Rosier des champs ★
Rosa canina	Rosier des chiens ★
Rosa rubiginosa	Églantier rouge ★
Salix capraea	Saule marsault (sauf sol sec)
Sambucus nigra	Sureau noir
Taxus baccata	If
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier

Lianes

Clematis vitalba	Clématite vigne-blanche
Hedera helix	Lierre grimpant

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates.

★ *espèces épineuses*