



DEPARTEMENT DU DOUBS

4

COMMUNE DE
LONGEVILLE-SUR-DOUBS

Plan

Local

d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT

Prescription de l'élaboration du PLU par délibérations du conseil municipal des : 20 juin 2014 et
10 décembre 2014

Arrêt du PLU par délibération du conseil municipal du : 05 avril 2018

Enquête publique réalisée : du 28 novembre 2018 au 07 janvier 2019

Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : 20 mars 2019



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet RUEZ & Associés

SARL de Géomètre-Expert
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD
Tél : 03 81 91 72 03
cabinet.ruez@orange.fr / <http://cabinetruez.fr>

14042 – Mars 2019

Dispositions Générales

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif au livre I^{er} de la partie réglementaire du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a modifié le contenu du règlement des PLU, avec une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Toutefois, son article 12 dispose en son alinéa VI que : « *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au plan locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, [...] a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016* ».

Aussi, le présent règlement est rédigé selon les dispositions des articles :

- L. 151-8 à L. 151-42 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016,
- et R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Le territoire communal est couvert par les zones :

- **Urbaines** :
 - U (et secteurs **U_C** et **U_E**)
 - **UA**
 - **UY**
- **A Urbaniser** : **AU1**
- **Agricoles** : **A**
- **Naturelles et forestières** : **N** (et secteur **N_{zh}** et **N_L** et **STECAL N_c**)

telles que leur délimitation figure aux plans 5.1 et 5.2 (plans de zonage) et 5.3 (plan des risques et zonage) du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires applicables à chacune d'elles sont contenues au présent règlement y compris les annexes. 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 réglementant ladite zone.

Toutefois, le présent règlement n'est pas exhaustif des règles opposables à toute demande d'autorisation d'occupation du sol. En effet :

- certaines dispositions du code de l'urbanisme qui y sont dûment stipulées s'appliquent également ;
- les règles du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans certains cas que la jurisprudence est venue préciser ;
- d'autres législations s'imposent telles que notamment le code de la construction et de l'habitation (accessibilité, réglementation thermique, ...), le code de l'environnement (loi sur l'eau, risques, ...), le code du patrimoine (archéologie préventive ...), le code de la voirie routière (risques des usagers...), etc ;
- l'obtention de l'accord du gestionnaire de la voie est requise pour la création de tout nouvel accès...

Enfin, lorsqu'aucune distinction dans l'application d'une règle n'est faite entre les constructions principales et les constructions annexes, cette règle s'applique à tous types de construction.

Le règlement graphique fait apparaître les secteurs de risques et/ou d'aléas (mouvements de terrain, inondations) présents sur le territoire communal. La précision de l'échelle du tracé est celle de l'échelle du :

- 1/25 000^{ème} pour les risques mouvements de terrain, recensés par l'Atlas Départemental des secteurs à risque de mouvements de terrain du Doubs* (données fournies par les services de l'Etat),
- 1/5 000^{ème} pour les risques inondations, recensés dans le cadre de l'étude du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (données fournies par les services de l'Etat).

Dans les secteurs présentant un risque et/ou un aléa fort à très fort, toute construction est interdite.

Tous comblements d'affaissement ou effondrement (dolines) sont interdits.

Pour tout projet situé à proximité immédiate ou au sein des secteurs recensés en risque et/ou aléa moyen mouvement de terrain, ou en cas de doute sur la présence d'un risque et/ou d'un aléa fort à très fort recensé sur le règlement graphique, le demandeur pourra se voir refuser son autorisation d'occupation du sol au titre de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme et en application du principe de précaution, sauf à ce qu'il démontre que son projet n'est soumis à aucun risque ou que des mesures compensatoires sont mises en œuvre, notamment en produisant une étude complémentaire (type étude géotechnique ou hydraulique).

Pour tout projet concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) Doubs Central, il convient de se reporter au document en vigueur.

Par ailleurs, d'autres risques sont recensés sur le territoire communal (risques sismique, retrait gonflement des sols argileux...), et sont détaillés dans le rapport de présentation (pièce 1 du dossier de PLU), au paragraphe 3.8. *Risques Naturels et technologiques*.

- * Il convient de préciser que l'Atlas des risques naturels est un document non opposable, élaboré à l'échelle du 1/25 000^{ème} (1 mm papier = 25 m terrain), à partir du croisement d'informations diverses (carte géologiques, de relief...) sans investigations de terrain systématiques précises. Aussi, cette imprécision résultant tant de la représentation graphique initiale, que de la fiabilité des sources, ne permet pas de fixer avec certitude la localisation des secteurs concernés par un le risque de mouvement de terrain. Dès lors, l'application de la règle d'inconstructibilité sur ces secteurs ne peut être systématique. Par conséquent, pour tout projet situé à proximité immédiate ou au sein des secteurs concernés par un risque mouvement de terrain (glissement, doline, éboulement, falaise), le demandeur pourra se voir refuser son autorisation d'occupation du sol au titre de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme et en application du principe de précaution, sauf à ce qu'il démontre que son projet n'est soumis à aucun risque ou que des mesures compensatoires sont mises en œuvre, notamment en produisant une étude complémentaire (type étude géotechnique ou hydraulique). A cet égard, les recommandations selon la doctrine de l'Etat adoptée dans le Doubs figurent dans le rapport de présentation (pièce 1), au paragraphe 3.8. *Risques Naturels et technologiques*.

Définitions¹

Construction annexe : construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et ne lui étant pas accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les bûchers. Les piscines ne sont pas comptabilisées au titre des constructions annexes.

Construction principale : toute construction à l'exception des constructions annexes.

Espace vert : espace perméable, libre, non bâti et non minéralisé

Faitage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Menuiserie extérieure : comprend l'ensemble des ouvrages de type fenêtres, portes et fermetures.

Mur pignon : mur fermant l'extrémité d'un bâtiment, mur qui n'est pas un long-pan.

Ordonnement : disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble.

Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

Toiture terrasse : toiture faisant office de zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.

¹ Définitions et illustrations issues pour partie du Dictionnaire Général du Bâtiment.

ZONE U

Informations sur le caractère de la zone :

La zone U couvre l'ensemble des terrains où 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 :

- un secteur Uc affecté au cimetière,
- et un secteur UE, affecté à la construction d'équipements et de services publics.

Article 1 U : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les 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. Les antennes relais sont interdites

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

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions à condition qu'ils soient 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. Un maximum de deux constructions annexes et une piscine -avec son local technique- est autorisé par unité foncière
4. Les constructions autorisées doivent respecter le cas échéant les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur, définies par les orientations d'aménagement et de programmation
5. En secteur UE, seules les constructions et infrastructures affectées aux équipements et services publics et de loisirs sont autorisées
6. En secteur Uc, seules les constructions et infrastructures liées aux fonctions du cimetière sont autorisées.
7. Tout projet devra assurer la préservation des continuités écologiques reportées aux plans de zonage du PLU (pièces 5.1 et 5.2) notamment lorsque l'aménagement engendrera la suppression d'espaces arborés existants. Ainsi, en cas de projet susceptible de générer une rupture d'une continuité écologique identifiée sur le plan de zonage du PLU, il sera dès lors mis en œuvre le principe de compensation en déplaçant cette continuité à proximité de cette dernière par l'aménagement d'espaces spécialement conçus à cet effet.

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 la route départementale.

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 réglementation 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 réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique ou de projet implanté dans un secteur présentant un risque de glissement de terrain, auquel cas elles seront rejetées après traitement, à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. 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 à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes. En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

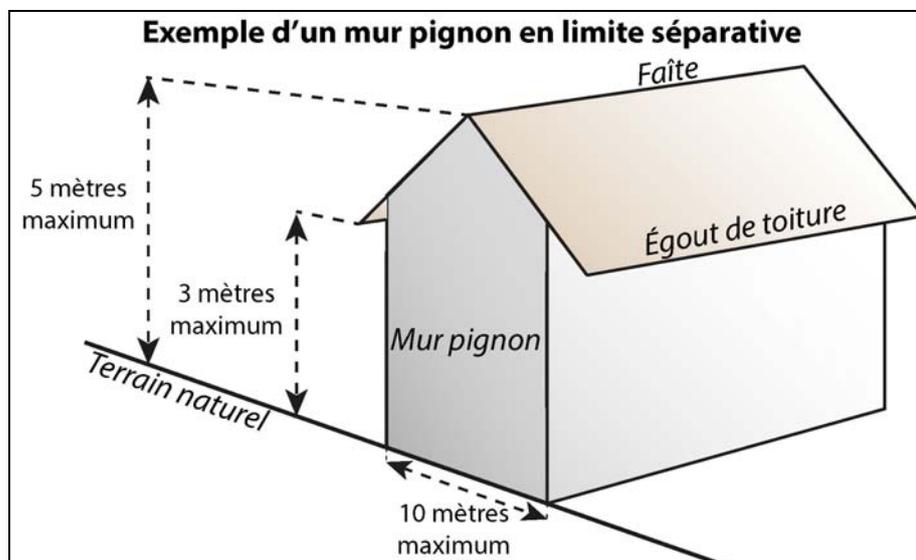
Toutefois, l'implantation de constructions de type auvent est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

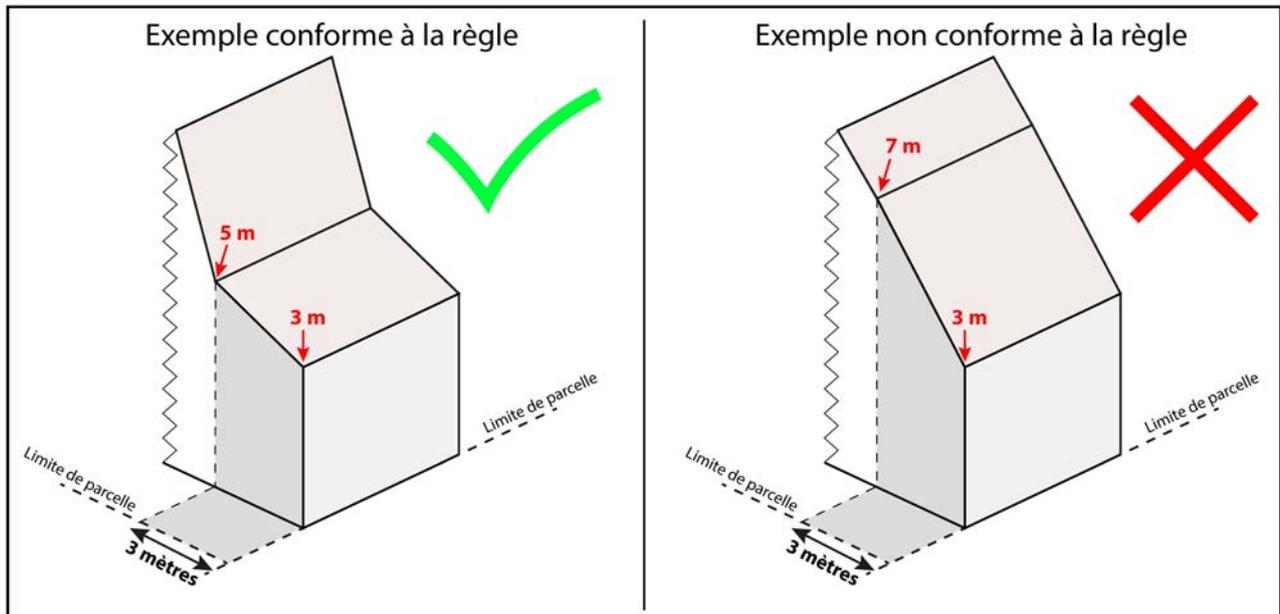
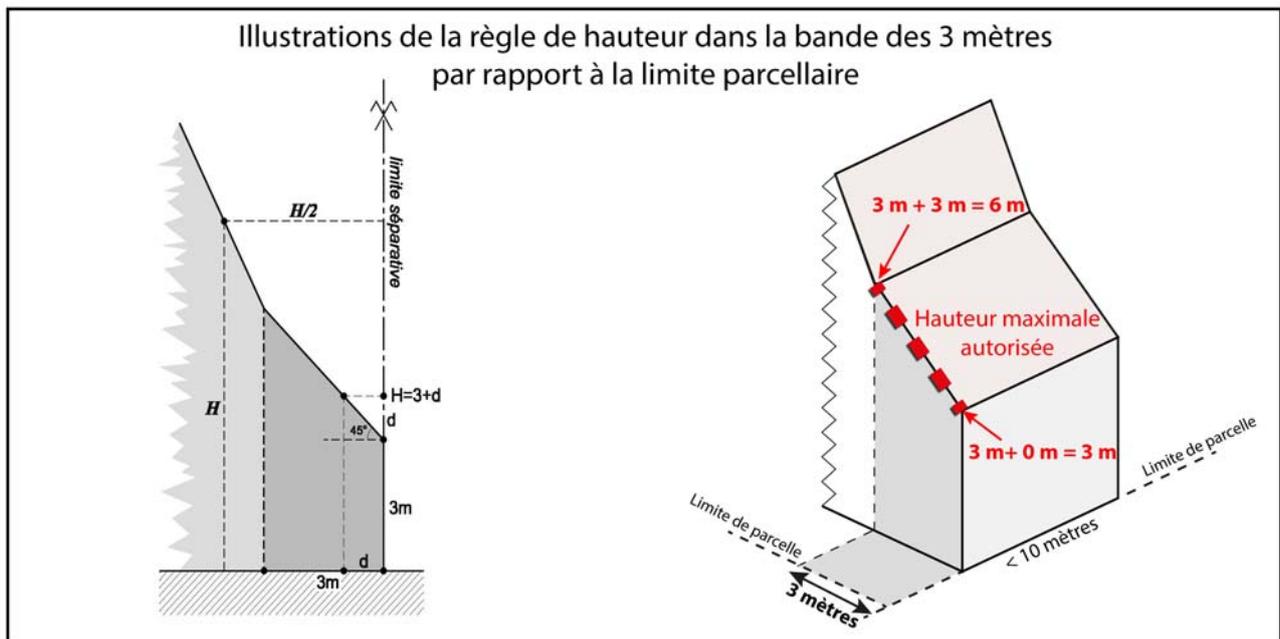
Article 7 U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 faitage principal, perpendiculaire à la limite,
- 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).

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

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

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

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 40 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m².

Article 10 U : La hauteur maximale des constructions

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

Cependant, pour les constructions principales joignant la limite séparative, la hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite, doit respecter les dispositions de l'article 7.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres au faîtage.

En secteur U_E, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres.

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 terrasses et les toits plats sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol totale de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

Toutes clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre sur rue et 1,80 mètre en limite séparative. Les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,80 mètre de hauteur, elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage...) dans la limite de 1,50 mètre ou 1,80 mètre de hauteur pour l'ensemble respectivement sur rue ou en limite séparative.

Les toitures des constructions annexes devront être d'aspect tuiles avec une pente minimale de 30%. Les façades devront être similaires à celles de la construction principale ou présenter un aspect bardage bois.

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, et dont au moins une place hors allées d'accès aux garages.

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 locales².

Pour tout projet, au moins 20% de la superficie du terrain d'emprise devra être créée et/ou maintenue en espaces verts.

Pour tout projet de construction, chaque arbre impacté au sein d'un verger devra être compensé.

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.

² Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

ZONE UA

Informations sur le caractère de la zone :

La zone UA représente le maillage le plus dense du tissu urbain. Elle correspond au bâti ancien qui peut présenter une certaine qualité architecturale. 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 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière
2. Les nouvelles 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 paysagers des lieux avoisinants
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
5. Les terrains de camping
6. Les antennes relais sont interdites

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

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions à condition qu'ils soient 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. Un maximum de deux constructions annexes et une piscine -avec son local technique- est autorisé par unité foncière
4. Tout projet devra assurer la préservation des continuités écologiques reportées aux plans de zonage du PLU (pièces 5.1 et 5.2) notamment lorsque l'aménagement engendrera la suppression d'espaces arborés existants. Ainsi, en cas de projet susceptible de générer une rupture d'une continuité écologique identifiée sur le plan de zonage du PLU, il sera dès lors mis en œuvre le principe de compensation en déplaçant cette continuité à proximité de cette dernière par l'aménagement d'espaces spécialement conçus à cet effet.
5. Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié aux plans de zonage du PLU (pièces 5.1 et 5.2) devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte en le maintenant dans sa configuration actuelle et devra faire l'objet de l'autorisation adéquate le cas échéant.

Article 3 UA : 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. Pour les nouvelles constructions, ils se feront sans manœuvre sur la route départementale.

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 UA : 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 réglementation 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 réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées après traitement, à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. 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 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou à deux mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

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

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives sur une longueur totale cumulée de 10 mètres maximum, les constructions principales doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

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

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

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

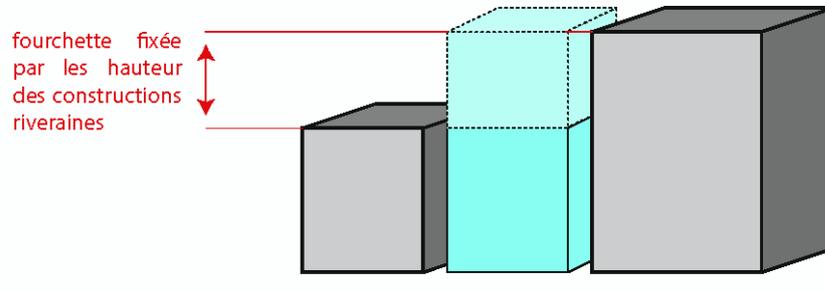
Non réglementé

Article 9 UA : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 40 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m².

Article 10 UA : La hauteur maximale des constructions

Dans le secteur identifié sur le schéma en annexe 1, la hauteur des constructions principales devra être comprise dans la fourchette fixée par les hauteurs des constructions riveraines. Cette disposition ne s'applique pas aux parties de constructions non créatrices de surface de plancher.



Pour les autres secteurs, la hauteur par rapport au terrain naturel sera limitée à R + 2 + combles.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres au faîtage.

Article 11 UA : 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 tuiles et de couleur « terre cuite », dans les tons rouges. 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 menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets, ...) pourront être de couleurs vives. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions destinées aux bureaux, au commerce, ou à l'artisanat.

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

Toutes clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre sur rue et 1,80 mètre en limite séparative. Les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,80 mètre de hauteur, elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage...) dans la limite de 1,50 mètre ou 1,80 mètre de hauteur pour l'ensemble respectivement sur rue ou en limite séparative.

Les toitures des constructions annexes devront être d'aspect tuiles avec une pente minimale de 30%. Les façades devront être similaires à celles de la construction principale ou présenter un aspect bardage bois.

Article 12 UA : 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 logements collectifs. En cas de réhabilitation ou de reconstruction, un minimum d'une place par logement est exigé.

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

Les plantations doivent être d'essences locales³.

Pour tout projet, au moins 20% de la superficie du terrain d'emprise devra être créée et/ou maintenue en espaces verts.

Pour tout projet de construction, chaque arbre impacté au sein d'un verger devra être compensé.

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 UA : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UA : 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 UY

Informations sur le caractère de la zone :

La zone UY a une vocation d'accueil des constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

Article 1 UY : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions à condition qu'ils soient destinées aux bureaux, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions à usage d'habitat aux conditions cumulées :
 - qu'il n'y ait pas une disproportion entre les locaux d'activités et la partie consacrée à l'habitat,
 - que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités,
 - que l'installation des activités admises soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage d'habitation.
3. Les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.

Article 3 UY : 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 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 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 UY : 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 réglementation 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 réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées après traitement, à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. 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 et de télécommunication

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 UY : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 mètres.

En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Non réglementé

Article 9 UY : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 UY : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article 11 UY : L'aspect extérieur

Les constructions, de quelque destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article 12 UY : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation du public.

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

Les aires de dépôt et stockage devront faire l'objet de traitements paysagers et architecturaux permanents, de nature à réduire l'impact visuel des dépôts.

Les plantations doivent être d'essences locales⁴.

Article 14 UY : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 UY : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

⁴ Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

Article 16 UY : 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 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 ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 1 AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les 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. Les antennes relais sont interdites,
7. 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 AU1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions à condition qu'ils soient 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. Un maximum de deux constructions annexes et une piscine -avec son local technique- est autorisé par unité foncière.
4. Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que :
 - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,⁵
 - selon les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies par les orientations d'aménagement et de programmation,
 - 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.

⁵ 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, 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 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 réglementation 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 réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées après traitement, à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. 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, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes. En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

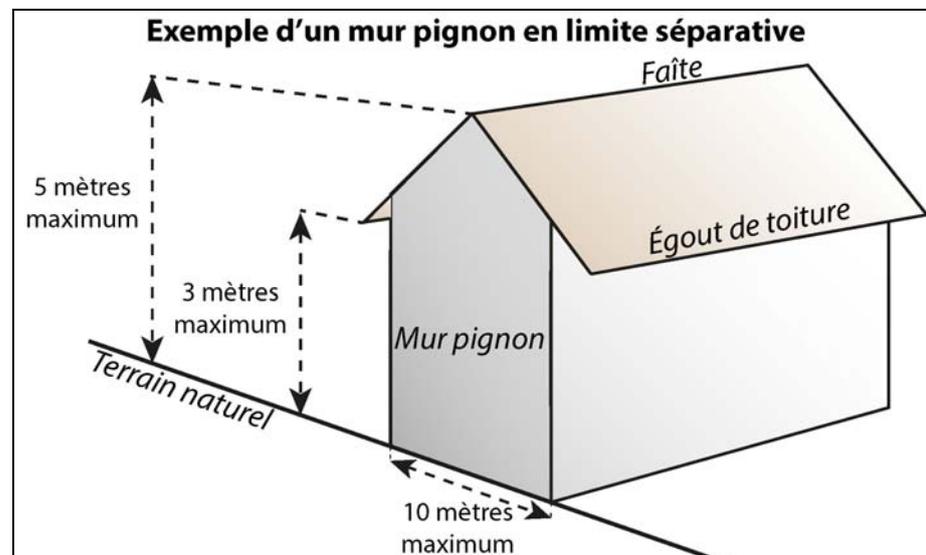
Toutefois, l'implantation de constructions de type auvent est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

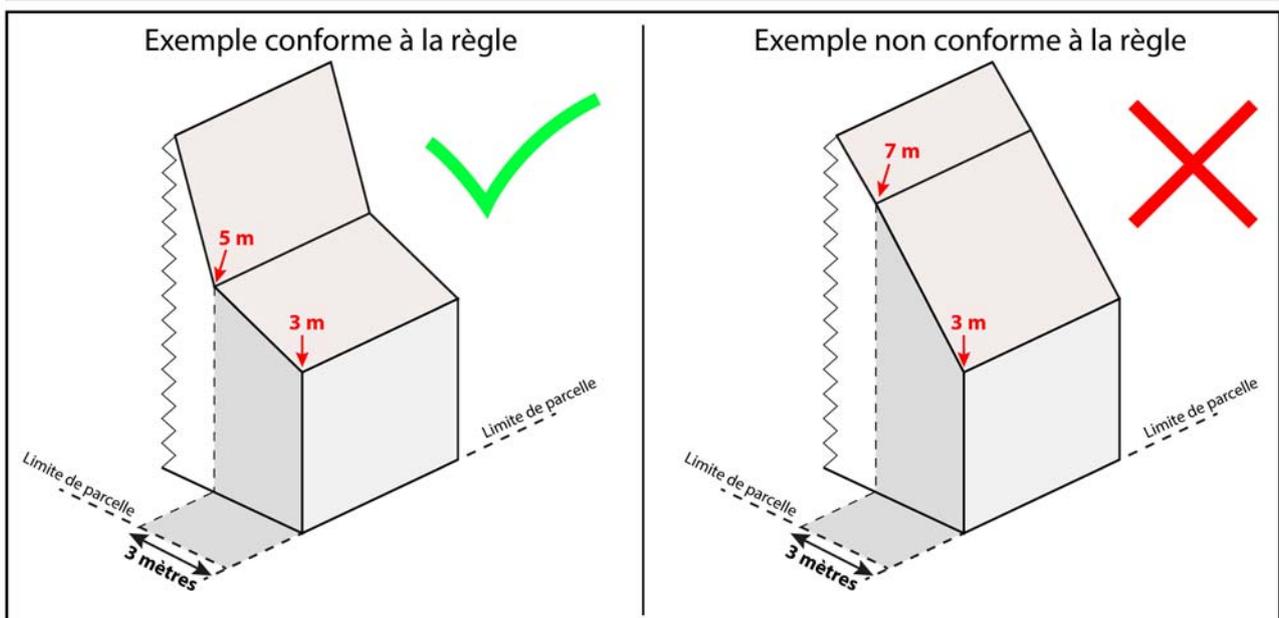
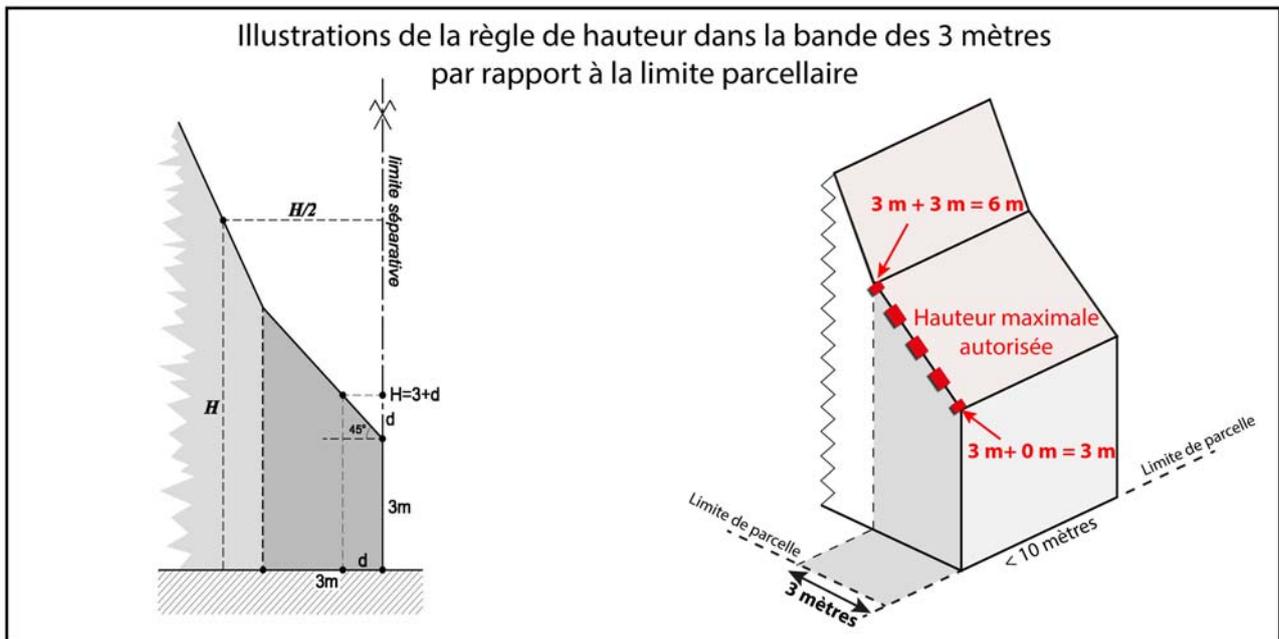
Article 7 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- la façade du bâtiment 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 réglementée 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 faitage principal, perpendiculaire à la limite,
- 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).

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

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

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

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 40 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m².

Article 10 AU1 : La hauteur maximale des constructions

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

Cependant, pour les constructions principales joignant la limite séparative, la hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite, doit respecter les dispositions de l'article 7.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres au faîtage.

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 terrasses et les toits plats sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol totale de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

Toutes clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre sur rue et 1,80 mètre en limite séparative. Les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,80 mètre de hauteur, elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage...) dans la limite de

1,50 mètre ou 1,80 mètre de hauteur pour l'ensemble respectivement sur rue ou en limite séparative.

Les toitures des constructions annexes devront être d'aspect tuiles avec une pente minimale de 30%. Les façades devront être similaires à celles de la construction principale ou présenter un aspect bardage bois.

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, et dont au moins une place hors allées d'accès aux garages.

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 locales⁶.

Pour tout projet, au moins 20% de la superficie du terrain d'emprise devra être créée et/ou maintenue en espaces verts.

Pour tout projet de construction, chaque arbre impacté au sein d'un verger devra être compensé.

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.

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

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.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous condition que les nouveaux bâtiments destinés à l'élevage et leurs annexes soient implantés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à la limite des zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat.
2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires à l'exploitation agricole d'élevage et à son gardiennage, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité dans la limite d'une construction par exploitation.
3. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
4. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
5. Tout projet devra assurer la préservation des continuités écologiques reportées aux plans de zonage du PLU (pièces 5.1 et 5.2) notamment lorsque l'aménagement engendrera la suppression d'espaces arborés existants. Ainsi, en cas de projet susceptible de générer une rupture d'une continuité écologique identifiée sur le plan de zonage du PLU, il sera dès lors mis en œuvre le principe de compensation en déplaçant cette continuité à proximité de cette dernière par l'aménagement d'espaces spécialement conçus à cet effet.
6. Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié aux plans de zonage du PLU (pièces 5.1 et 5.2) devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte en le maintenant dans sa configuration actuelle et devra faire l'objet de l'autorisation adéquate le cas échéant.

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 réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

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 réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique ou de projet implanté dans un secteur présentant un risque de glissement de terrain. 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 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.

Un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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 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.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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 toitures des bâtiments d'exploitation agricole seront de couleur « terre cuite », dans les tons rouges. 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 des bâtiments d'exploitation agricole seront soignées pour une bonne intégration paysagère (exemple : bardage bois).

Quant aux maisons à usage d'habitation, les toitures seront d'aspect tuiles et de couleur « terre cuite », dans les tons rouges. 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 menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets, ...) pourront être de couleurs vives.

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

Quant aux constructions annexes, les toitures devront être à deux pans, et être d'aspect tuiles, et de couleur « terre cuite », dans les tons rouges. Les façades devront présenter soit un aspect bois, soit un aspect crépi ; l'aspect tôle en façade est proscrit.

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 locales⁷.

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

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

Les nouvelles constructions et les aménagements, nécessitant l'installation d'un réseau de télécommunication, doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

⁷ Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

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 Nzh correspondant aux zones humides et pour partie aux zones inondables,
- un secteur NL correspondant à la zone accueillant des équipements collectifs de loisir
- et un STECAL - secteur de taille et de capacité d'accueil limitées – Nc accueillant des équipements de loisir.

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises au 1° de l'article 2 N.

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

En secteur NL, toute construction est interdite, à l'exception de celles mentionnées au 2° de l'article 2 N.

En STECAL Nc, toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations mentionnées au 3° de l'article 2 A.

Au sein de l'ancien site de décharge, identifié au titre de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée.

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

1. Toutes occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux infrastructures nécessaires :
 - au captage et traitement des eaux potables,
 - au traitement des eaux usées,
 - au traitement et stockage des déchets collectifs (végétaux et matériaux inertes et point de récupération en vue du stockage),dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. En secteur NL toutes occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception des infrastructures et constructions nécessaires aux équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif de loisir.
3. En STECAL Nc, toutes occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception des infrastructures et constructions nécessaires aux activités de loisir et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
4. Tout projet devra assurer la préservation des continuités écologiques reportées aux plans de zonage du PLU (pièces 5.1 et 5.2) notamment lorsque l'aménagement engendrera la suppression d'espaces arborés existants. Ainsi, en cas de projet susceptible de générer

une rupture d'une continuité écologique identifiée sur le plan de zonage du PLU, il sera dès lors mis en œuvre le principe de compensation en déplaçant cette continuité à proximité de cette dernière par l'aménagement d'espaces spécialement conçus à cet effet.

5. Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié aux plans de zonage du PLU (pièces 5.1 et 5.2) devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte en le maintenant dans sa configuration actuelle et devra faire l'objet de l'autorisation adéquate le cas échéant.

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

Non réglementé

Article 4 N : 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 réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction qui requiert un assainissement en eaux usées doit installer un dispositif d'assainissement non collectif qui doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, au transport et à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique ou de projet implanté dans un secteur présentant un risque de glissement de terrain. 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 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement des voies.

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

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'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 STECAL Nc, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser R + combles.

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 proscrites.

Article 12 N : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

Les plantations doivent être d'essences locales⁸.

⁸ Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 N : Performances énergétiques et environnementales

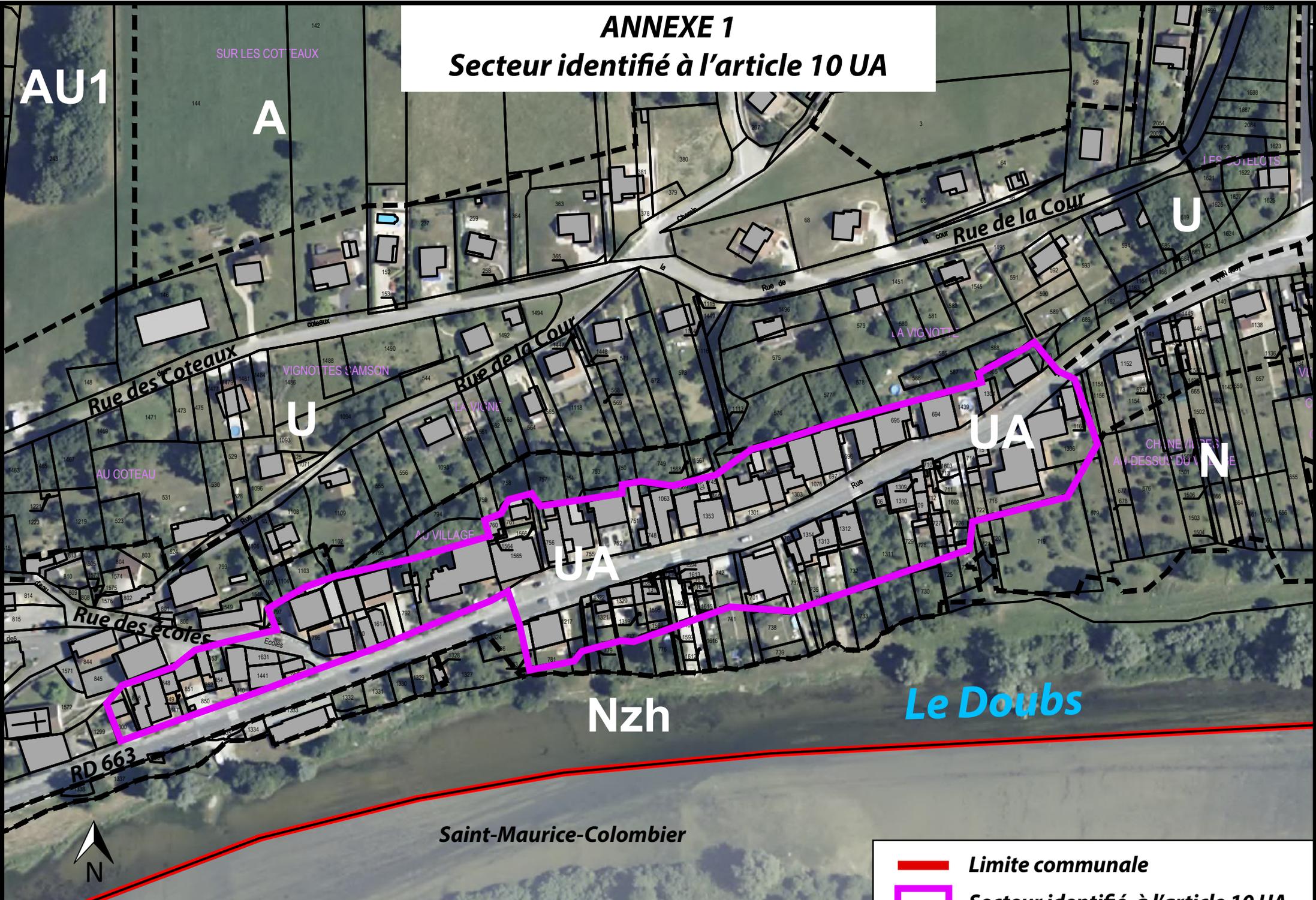
Non réglementé

Article 16 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ANNEXE 1

Secteur identifié à l'article 10 UA



AU1

A

U

U

UA

UA

N

Nzh

Le Doubs

Saint-Maurice-Colombier

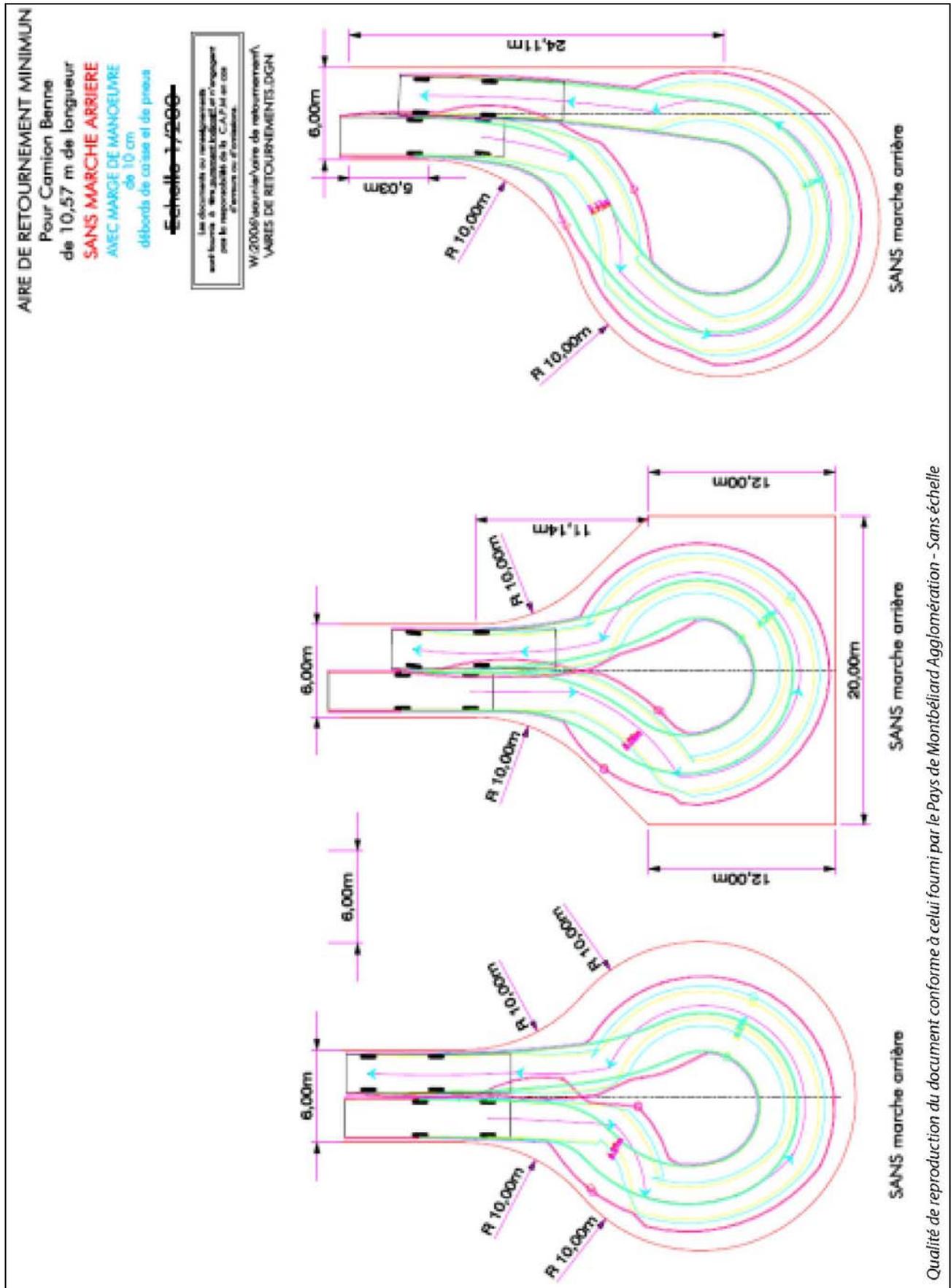
 **Limite communale**

 **Secteur identifié à l'article 10 UA**

Échelle : 1 / 2 000



ANNEXE 2 SCHÉMA DES AIRES DE RETOURNEMENT



Qualité de reproduction du document conforme à celui fourni par le Pays de Montbéliard Agglomération - Sans échelle

ANNEXE 3

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

Espèces ligneuses indigènes pouvant être utilisées dans le cas de plantation de haies
(au moins 70 % des plants utilisés)

nom latin	nom français	couleur des fleurs	période de floraison	taille maximale	autres indications
Espèces arborescentes					
<i>Acer pseudoplatanus</i>	érable sycomore			30 m	CR
<i>Acer platanoides</i>	érable plane			25 m	
<i>Carpinus betulus</i>	charme			10 à 25 m	
<i>Fagus sylvatica</i>	hêtre			40 m	
<i>Fraxinus excelsior</i>	frêne élevé			25 à 40 m	CR
<i>Malus sylvestris</i>	pommier sauvage			10 m	fruits comestibles
<i>Populus tremula</i>	peuplier tremble			20 m	CR
<i>Prunus avium</i>	merisier			15 m	CR
<i>Pyrus pyraeaster</i>	poirier sauvage			20 m	
<i>Quercus petrae</i>	chêne sessile			20 m à +	
<i>Quercus robur</i>	chêne pédonculé			25 m à +	
<i>Sorbus aria</i>	sorbier blanc, alisier, allouchier			15 m	fruits comestibles
<i>Sorbus aucuparia</i>	sorbier des oiseleurs			15 m	CR
<i>Sorbus torminalis</i>	sorbier torminal			10 à 15 m	
<i>Tilia platyphyllos</i>	tilleul à larges feuilles			40 m	CR
<i>Tilia cordata</i>	tilleul à feuilles cordées			30 m	CR
<i>Ulmus scabra (= U. glabra)</i>	orme des montagnes			30 m	CR
Espèces arbustives					
<i>Berberis vulgaris</i>	épine-vinette			3 m	É
<i>Cornus mas</i>	cornouiller mâle			2 m	fruits comestibles
<i>Cornus sanguinea</i>	cornouiller sanguin			4 m	feuillage automnal pourpre
<i>Corylus avellana</i>	noisetier			5 m	fruits comestibles
<i>Crataegus monogyna coll.</i>	aubépine monogyne			4 m	É
<i>Crataegus laevigata</i>	aubépine épineuse			4 m	fruits et feuillage automnal
<i>Evonymus europaeus</i>	fusain d'Europe			1 à 5 m	baies rouges toxiques
<i>Ilex aquifolium</i>	houx			10 m	baies comestibles
<i>Juniperus communis</i>	genévrier commun			3 m	CR
<i>Laburnum anagyroides</i>	cytise aubours			7 m	CR
<i>Ligustrum vulgare</i>	troène vulgaire			4 m	plante toxique
<i>Lonicera nigra</i>	chèvrefeuille noir			150 cm	
<i>Lonicera xylosteum</i>	camerisier des haies			2 m	
<i>Rhamnus cathartica</i>	nerprun purgatif			3 m	
<i>Ribes alpinum</i>	groseiller des Alpes			0.6 à 1.5 m	baies insipides
<i>Ribes nigrum</i>	cassissier			2 m	baies comestibles
<i>Ribes rubrum</i>	groseiller rouge			2 m	baies comestibles
<i>Ribes uva-crispa</i>	groseiller à maquereaux			60 à 150 cm	É
<i>Rosa arvensis</i>	rosier des champs			1 à 2 m	baies comestibles
<i>Rosa canina</i>	rosier des chiens			0.5 à 3 m	É
<i>Rosa rubiginosa</i>	églantier rouge			0.5 à 3 m	É
<i>Sambucus nigra</i>	sureau noir			7 m	CR
<i>Sambucus racemosa</i>	sureau rouge, sureau à grappes			4 m	CR
<i>Taxus baccata</i>	if			20 m	P
<i>Viburnum lantana</i>	viorne lantane			5 m	
<i>Viburnum opulus</i>	viorne obier			4 m	
Lianes					
<i>Bryonia dioica</i>	bryone dioïque, navet du diable			4 m	plante toxique
<i>Clematis vitalba</i>	clématite vigne-blanche			8 m	
<i>Hedera helix</i>	lierre grimpant			20 m	fruits utilisés en brasserie
<i>Humulus lupulus</i>	houblon			3 à 6 m	
<i>Lathyrus latifolius</i>	gesse à large feuilles			1 à 3 m	
<i>Calystegia epium</i>	liseron des haies			jusqu'à 3 m	CR



fruits comestibles

fruits comestibles

fruits comestibles

fruits comestibles

• (tisanes)

• (tisanes)

É

fruits comestibles

feuillage automnal pourpre

fruits comestibles

É

fruits et feuillage automnal

baies rouges toxiques

baies comestibles

plante toxique

CR

•

baies insipides

• baies comestibles

baies comestibles

baies comestibles

É

•

feuillage parfumé

• baies noires comestibles

• baies rouges comestibles

baies toxiques, très longévif

P espèce persistante

É espèce épineuse

CR espèce à croissance rapide

• floraison parfumée

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates.
Il est tout de même possible d'ajouter à ces espèces locales quelques espèces ornementales (jusqu'à 1/4 à 1/3 des plantations afin de conserver le rôle écologique de la haie vis à vis des insectes).

viorne obier

épine-vinette

des chiens

sureau noir

aubépine monogyne



Quelques espèces sauvages pour former des haies fleuries et attractives pour la faune (oiseaux, papillons...):

cornouiller sanguin



fusain d'Europe



épine-vinette commune



sureau noir



aubépines



Des ronces taillées et pallissées, pour une haie défensive, belle et productive !

rosiers sauvages



sureau rouge

saule marsault



Espèces herbacées indigènes pouvant être utilisées pour créer jardins en faveur de la biodiversité

Espèces herbacées

		j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d		
<i>Achillea millefolium</i>	achillée millefeuilles													15 à 60 cm	
<i>Alliaria petiolata</i>	alliaire officinale													20 à 90 cm	plante comestible
<i>Althaea officinalis</i>	guimauve													15 - 150 cm	plante officinale
<i>Aquilegia vulgaris</i>	ancolie vulgaire													30 à 90 cm	
<i>Bellis perennis</i>	pâquerette													5 à 15 cm	
<i>Calamintha grandiflora</i>	calament à grande fleurs													20 à 50 cm	
<i>Campanula latifolia</i>	campanule à larges f.													50 à 150 cm	
<i>Campanula persicifolia</i>	campanule à feuilles de pêcher													40 à 100 cm	
<i>Campanula rotundifolia</i>	campanule à f. rondes													10 à 40 cm	
<i>Cardamine pratensis</i>	cardamine des prés, cressonnette													15 à 60 cm	plante comestible
<i>Centaurea cyanus</i>	bleuet des champs													20 à 70 cm	plante annuelle
<i>Centaurea jacea</i>	centaurée jacée													10 à 60 cm	
<i>Centaurea montana</i>	centaurée des montagnes													20 à 60 cm	
<i>Centaurea scabiosa</i>	centaurée scabieuse													30 à 120 cm	
<i>Cerastium arvense</i>	céraiste vulgaire													10 à 30 cm	
<i>Chærophyllum hirsutum</i>	chérôphyllé doré													30 à 100 cm	
<i>Cheirantus cheiri, = Erysimum ch.</i>	giroflée													20 à 50 cm	plante très odorante, toxique
<i>Chelidonium majus</i>	grande chélidoine													30 à 80 cm	plante toxique
<i>Cichorium intybus</i>	chicorée sauvage													20 à 120 cm	
<i>Clematis vitalba</i>	clématite vigne-blanche													8 m	fruits très décoratifs, vannerie
<i>Convallaria majalis</i>	muguet de mai													10 à 25 cm	plante toxique
<i>Corydalis lutea</i>	corydale jaune													10 à 30 cm	
<i>Daucus carota</i>	carotte sauvage													30 à 100 cm	
<i>Dipsacus fullonum</i>	cardère sauvage													1 à 2 m	
<i>Echium vulgare</i>	vipérine vulgaire													30 à 90 cm	
<i>Epilobium angustifolium</i>	épilobe en épi													50 à 150 cm	
<i>Epilobium dodonæi</i>	épilobe à f. de romarin													30 à 90 cm	
<i>Eupatorium cannabinum</i>	eupatoire chanvrine													50 à 150 cm	
<i>Foeniculum vulgare</i>	fenouil sauvage													80 à 200 cm	
<i>Fragaria vesca</i>	fraisier des bois													5 à 20 cm	fruits comestibles
<i>Galanthus nivalis</i>	perce neige													10 à 20 cm	
<i>Galium odoratum; = Asperula od.</i>	aspérule odorante, thé des bois													10 à 30 cm	plante officinale
<i>Geranium pratense</i>	géranium des prés													30 à 60 cm	
<i>Geranium robertianum</i>	géranium herbe-à-Robert													10 à 50 cm	
<i>Geranium sanguineum</i>	géranium sanguin													30 à 50 cm	
<i>Geranium sylvaticum</i>	géranium des bois													30 à 60 cm	
<i>Helleborus foetidus</i>	hélébore fétide, pied-de-griffon													30 à 60 cm	plante toxique
<i>Hepatica nobilis</i>	hépatique noble													5 à 15 cm	
<i>Hesperis matronalis</i>	julienne des dames													40 à 80 cm	plante odorante
<i>Hypericum perforatum</i>	millepertuis perforé													30 à 70 cm	plante officinale
<i>Iris foetidissima</i>	iris fétide													30 à 90 cm	
<i>Isatis tinctoria</i>	pastel des teinturiers													30 à 120 cm	plante tinctoriale
<i>Lamium galeobdolon</i>	lamier jaune													20 à 60 cm	
<i>Lathyrus latifolius</i>	pois vivace													1 à 3 m	
<i>Lathyrus sylvestris</i>	gesse des bois													1 à 2 m	
<i>Lathyrus tuberosus</i>	gesse tubéreuse													30 à 90 cm	
<i>Leucanthemum vulgare</i>	marguerite													10 à 80 cm	
<i>Leucojum vernum</i>	névôle du printemps													10 à 30 cm	
<i>Linaria vulgaris</i>	linaire vulgaire													20 à 70 cm	
<i>Linum perenne</i>	lin bleu													20 à 60 cm	
<i>Lotus corniculatus</i>	lotier corniculé													10 à 30 cm	
<i>Lysimachia nummularia</i>	lysimaque nummulaire, herbe-aux-40-écus													50 cm long	
<i>Lysimachia vulgaris</i>	lysimaque vulgaire													40 à 130 cm	plus ou moins envahissante
<i>Lythrum salicaria</i>	salicaire													30 à 120 cm	
<i>Malva moschata</i>	mauve musquée													50 à 100 cm	plante officinale
<i>Malva sylvestris</i>	mauve sylvestre													30 à 120 cm	plante officinale
<i>Myosotis alpestris</i>	myosotis alpestre													5 à 15 cm	
<i>Myosotis sylvatica</i>	myosotis des forêts													20 à 40 cm	
<i>Oenothera biennis</i>	onagre													50 à 100 cm	plante très odorante le soir
<i>Onobrychis vicifolia</i>	sainfoin, esparcette													30 à 70 cm	aussi plante fourragère
<i>Origanum vulgare</i>	origan													20 à 60 cm	plante aromatique comestible très mellifère
<i>Ornithogalum umbellatum</i>	ornithogale en ombelles													10 à 30 cm	
<i>Papaver rhoeas</i>	coquelicot													30 à 70 cm	plante annuelle
<i>Polygonatum multiflorum</i>	sceau de Salomon multiflore													30 à 60 cm	
<i>Potentilla neumanniana (= P. verna)</i>	potentille printanière													5 à 30 cm	
<i>Primula elatior</i>	primevère élevée													10 à 25 cm	
<i>Primula veris</i>	primevère officinale													20 cm	plante odorante officinale
<i>Prunella grandiflora</i>	brunelle à grandes fleurs													5 à 20 cm	
<i>Prunella vulgaris</i>	brunelle vulgaire													5 à 20 cm	
<i>Pulmonaria officinalis</i>	pulmonaire officinale													10 à 30 cm	
<i>Ranunculus ficaria</i>	ficaire fausse-renoncule													10 à 30 cm	
<i>Reseda lutea</i>	réséda jaune													25 à 60 cm	
<i>Ruscus aculeatus</i>	fragon piquant, petit houx													30 à 100 cm	
<i>Salvia pratensis</i>	sauge des prés													30 à 60 cm	
<i>Sanguisorba minor</i>	petite pimprenelle													20 à 50 cm	plante comestible
<i>Scilla bifolia</i>	scille à 2 feuilles													10 à 25 cm	
<i>Senecio jacobae</i>	sénéçon jacobée													30 à 100 cm	
<i>Silene dioica (= Melandrium d.)</i>	compagnon rouge													30 à 90 cm	
<i>Symphytum officinale</i>	grande consoude													40 à 120 cm	plante comestible
<i>Trifolium rubens</i>	trèfle pourpre													20 à 60 cm	
<i>Valeriana officinalis</i>	valériane officinale													40 à 150 cm	
<i>Verbascum nigrum</i>	molène noire													30 à 100 cm	
<i>Verbascum thapsus</i>	bouillon blanc													30 à 150 cm	
<i>Verbena officinalis</i>	verveine officinale													30 à 70 cm	
<i>Viola odorata</i>	violette odorante													5 à 15 cm	plante officinale très odorante

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

Quelques espèces herbacées sauvages pour créer des jardins naturels



achillée millefeuille



centaurée jacée



P. & M. Guinchard ©



chicorée sauvage



géranium des bois



compagnon rouge



sainfoin



nivéole du printemps



millepertuis



sénecion jacobée



mauve musquée



épilobe en épi

cardère

P. & M. Guinchard ©





Exemple de réalisation

En cas de création de haies naturelles arbustives



Que choisir ? :

Lors de la réalisation de plantations, l'utilisation d'espèces autochtones est préférable à celle d'espèces exotiques car elles permettent de maintenir un équilibre dont dépend la sauvegarde de la faune locale. Les arbres et arbustes indigènes sont nécessaires à la survie d'un grand nombre d'espèces d'insectes et notamment de papillons, ce qui a également une répercussion sur le maintien d'espèces d'oiseaux insectivores.

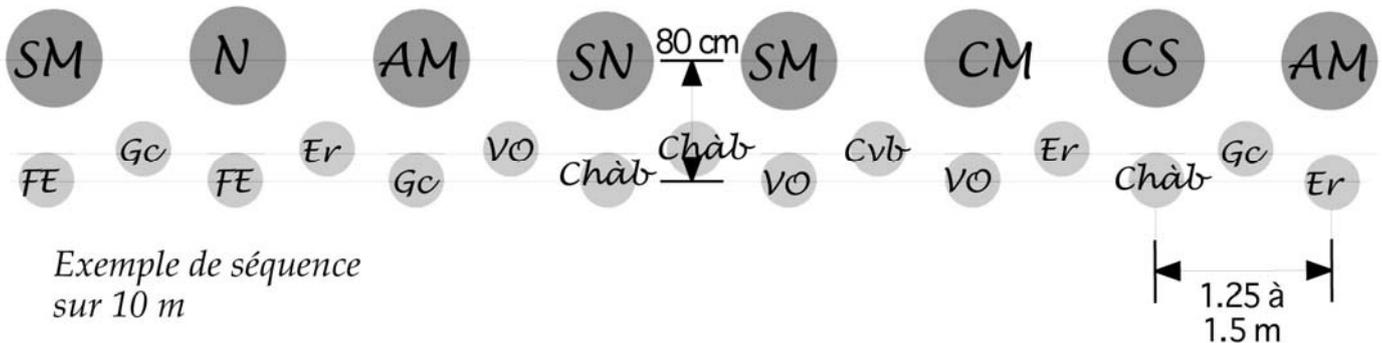
comment faire ? :

Travailler le sol **en profondeur sans retournement (sous solage)**, afin d'éviter la formation d'une semelle de tassement et ceci dès l'automne précédent la plantation.

Choisir de préférence de **jeunes plants** (reprise assurée, coût réduit, pousse vigoureuse)

Apporter un **fumure organique** (fumier bien décomposé à raison de 1 à 3 kg/m² ou engrais organique du commerce à raison de 200 à 500 g/m²).

Effectuer un **paillage sur compost** (5 cm de compost puis 10 à 15 cm de paille ou de foin) après la plantation (c arrosages et désherbages superflus ; reprise et croissance rapide assurées).



Exemple de séquence sur 10 m

Grands arbustes

SM	saule marsault
N	noisetier
AM	aubépine monogyne
SN	sureau noir
CM	cornouiller mâle
CS	cornouiller sanguin

Petits arbustes & lianes

Er	églantier rouge
Chàb	chèvrefeuille à balais
Cvb	clématite vigne-blanche
FE	Fusain d'Europe
Gc	Genévrier commun
VO	viorne obier



Une taille sommaire d'entretien en hiver peut être réalisée, afin de conserver aux espèces le volume souhaité. Pour les haies taillées, il est impératif de ne pas effectuer les travaux de taille en période de nidification des oiseaux, soit entre début avril et mi-juillet, sous peine de détruire les couvées d'espèces pour la plupart protégées!