DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE SAINTE-MARIE

1

Plan Local d'Urbanisme

Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2015

Le Maire,

Philippe RINGENBACH

MODIFICATION N°1

RELATIVE A L'ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEUR EN ZONES U ACTIVITES ET AU1 ACTIVITES ET A L'INSCRIPTION D'UN ELEMENT CARACTERISTIQUE DU PAYSAGE

DOSSIER D'APPROBATION

Prescription de la modification du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 13 février 2015
Enquête publique réalisée : .....du 19 mai 2015 au 18 juin 2015
Approbation de la modification du PLU par délibération du conseil municipal du : .....23 juillet 2015

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 / www.cabinetruez.fr

15008 – Juillet 2015

Sommaire général

A – Rapport de présentation 3

B – Règlement 18

C – Extrait du plan de zonage 43

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE SAINTE-MARIE

A

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

RELATIVE A L'ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEUR EN ZONES U ACTIVITES ET AU1 ACTIVITES ET A L'INSCRIPTION D'UN ELEMENT CARACTERISTIQUE DU PAYSAGE

RAPPORT DE PRESENTATION

Additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 29 février 2008

Prescription de la modification du PLU par délibération du conseil municipal du : .....13 février 2015
Enquête publique réalisée : .....du 19 mai 2015 au 18 juin 2015
Approbation de la modification du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 23 juillet 2015

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 / www.cabinetruez.fr

15008 – Juillet 2015

SOMMAIRE

1. Présentation générale de la Commune de Sainte-Marie / Evolutions depuis l'approbation du PLU en 2008 : 5

1.1. Localisation géographique, une implantation avantageuse (rappel) : 5

1.2. L'évolution démographique : 6

1.3. Les activités économiques du village : 10

2. Les besoins en matière de développement économique et les modifications à apporter : 12

3. Changements apportés par la présente modification 13

3.1. Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 13

3.2. Modification du Règlement 13

3.3. Modification du Plan de Zonage 15

4. Incidences de la modification : 16

4.1. Les milieux naturels inventoriés et protégés 16

4.2. Etude des milieux naturels sur Sainte-Marie 16

4.3. Paysage et patrimoine 16

4.4. Les activités agricoles 17

4.5. Les risques naturels et technologiques : 17

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE SAINTE-MARIE / EVOLUTIONS DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2008 :

1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE, UNE IMPLANTATION AVANTAGEUSE (RAPPEL) :

Couvrant une superficie de 717 hectares, Sainte Marie fait partie du Canton de l'Isle sur le Doubs, et de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt, qui regroupe 14 communes : Aibre, Allondans, Arcey, Desandans, Dung, Echenans, Issans, Laire, Le Vernoy, Présentevillers, Raynans, Semondans, Sainte-Marie et Saint-Julien-lès-Montbéliard.

Le bourg est à proximité de pôles économiques et plus précisément à :

- 9,5 kilomètres du centre de Montbéliard, cœur de Pays de Montbéliard Agglomération (120 000 habitants),
- 12 kilomètres d'Héricourt (10 000 habitants),
- et 15 kilomètres de l'Isle sur le Doubs (3 300 habitants).

Cette position géographique, ouverte sur la Haute-Saône, le Doubs central et une grande agglomération proche, lui confère un atout important.

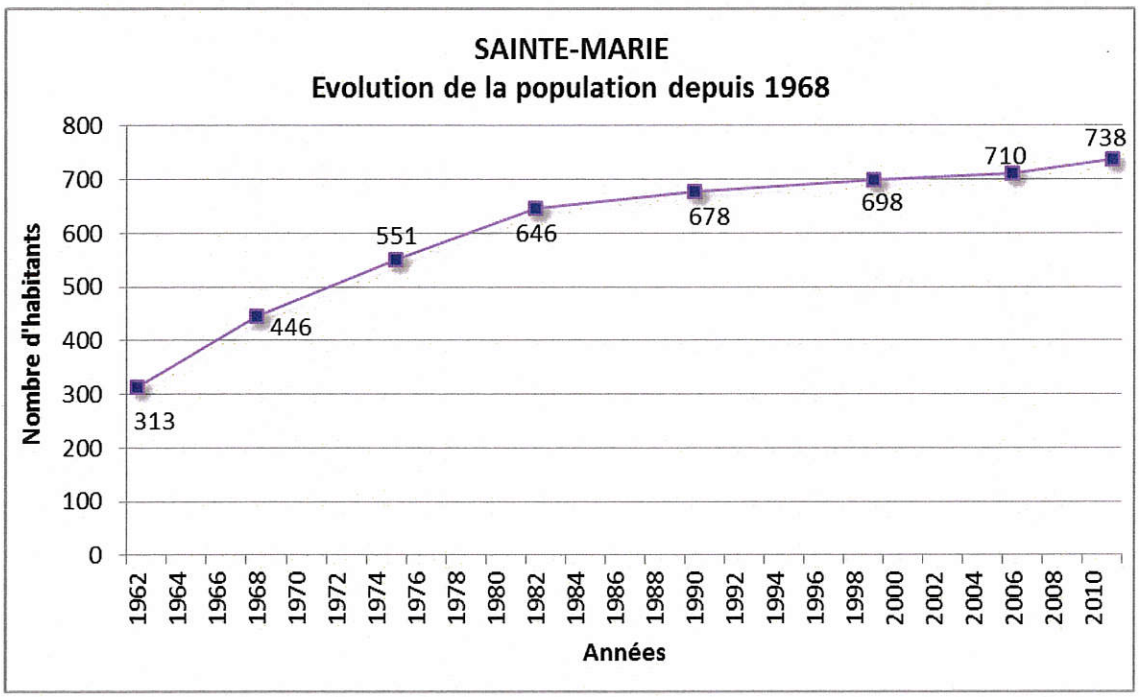
Sainte-Marie et la proximité des pôles économiques (source : Viamichelin.fr)

1.2. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

L'étude démographique du rapport de présentation du PLU approuvé le 29 février 2008 repose sur l'exploitation des données I.N.S.E.E.[1] du recensement de la population de 1999 et de ceux antérieurs.

L'I.N.S.E.E. a depuis, actualisé et publié en 2014, les résultats des évolutions socio-économiques pour les années 2006 et 2011. Ceux-ci sont analysés ci-dessous en complément de l'étude initiale du rapport de présentation de 2008, dont les tendances et les conclusions sur l'évolution démographique y étant décrites, sont en concordance avec les analyses antérieures.

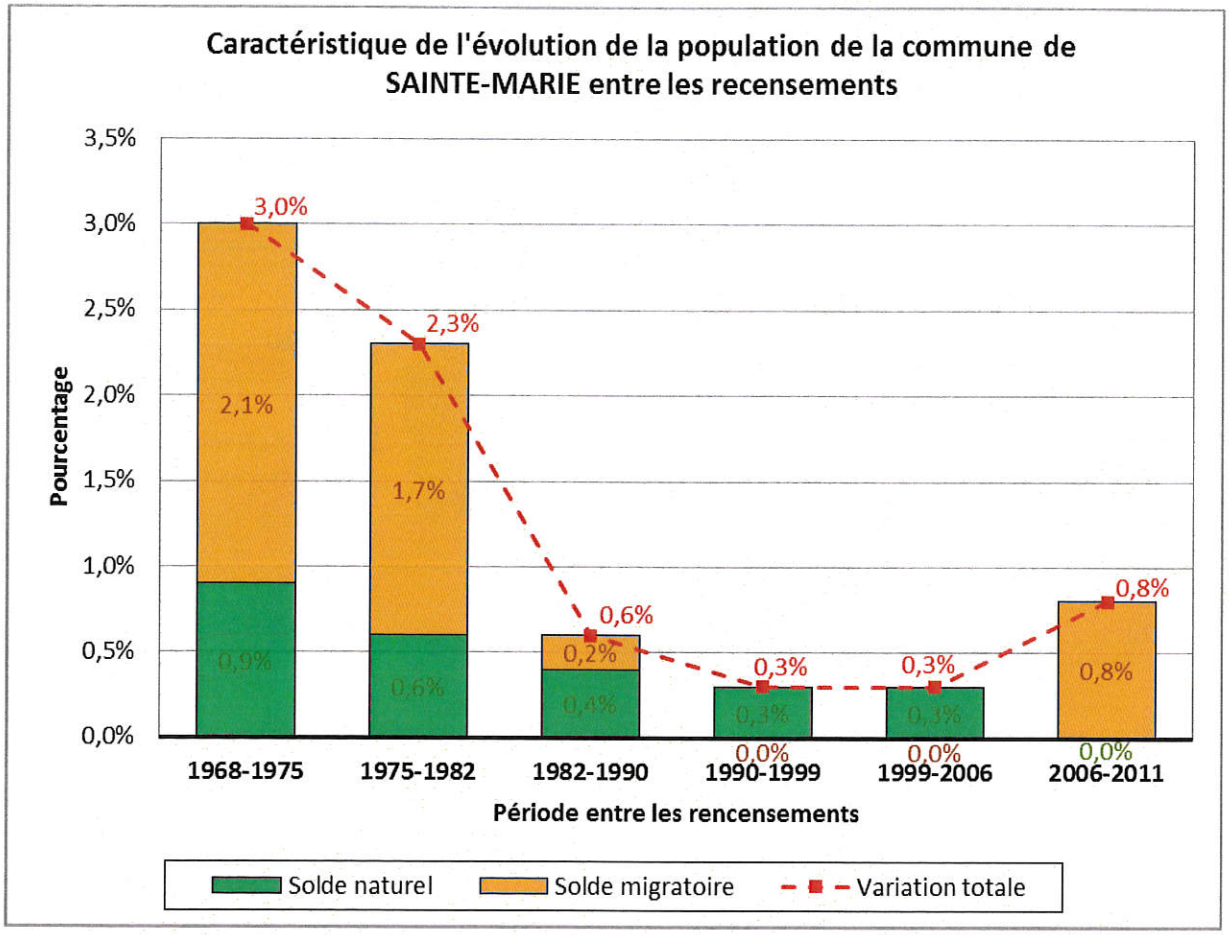
1.2.1. Evolution de la population

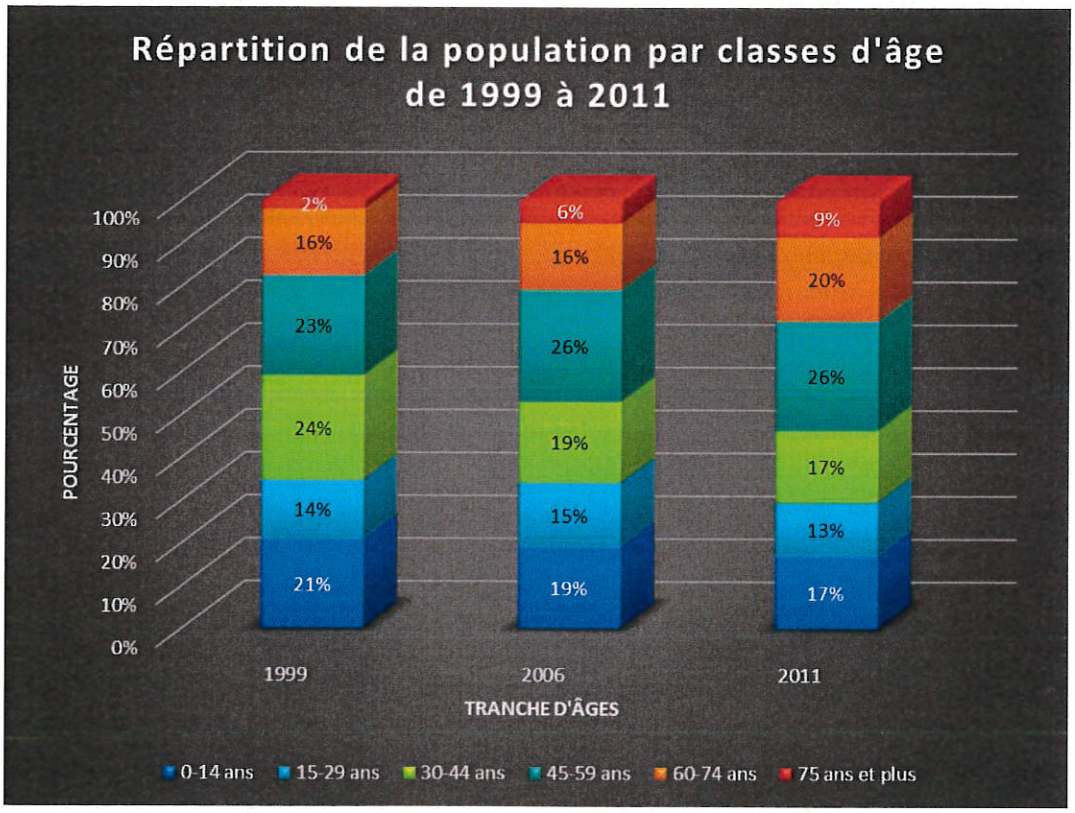


La population de Sainte-Marie n'a cessé de croître depuis 1962. Le phénomène s'explique notamment par le mouvement migratoire[2] à l'image de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt qui exerce une attractivité sur le Pays de Montbéliard, et également par un solde naturel resté positif jusqu'en 2006.

[1] I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

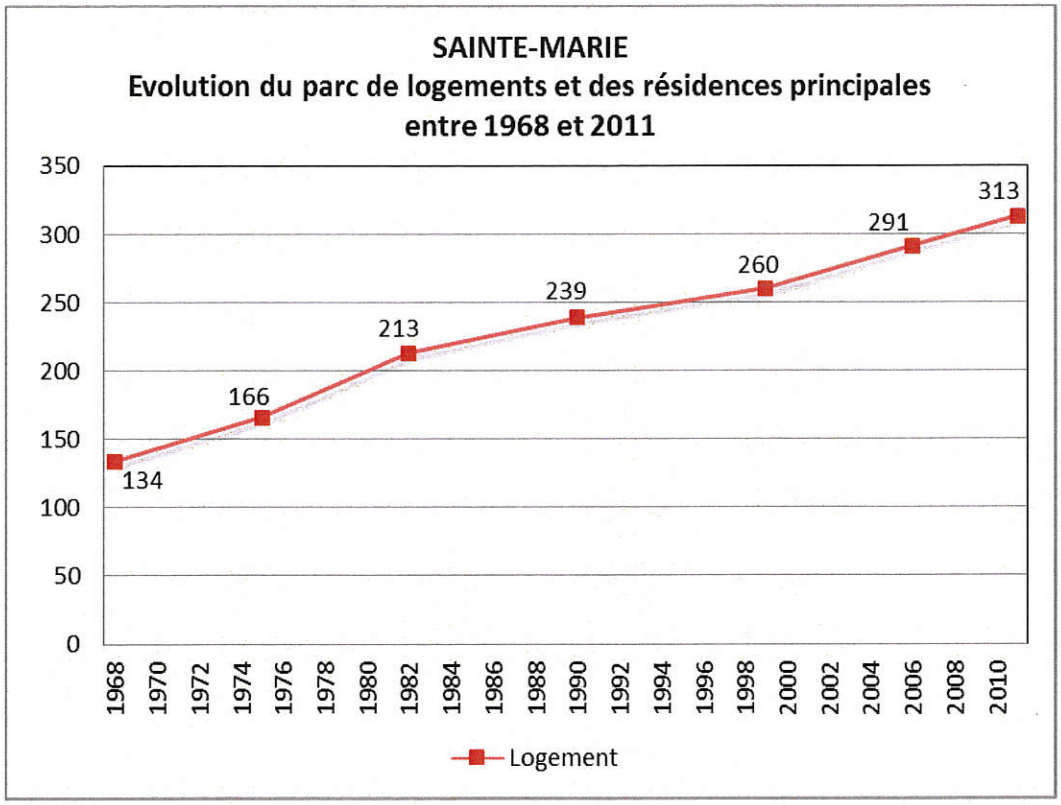
[2] Mouvement migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui sont sorties au cours de l'année





Concernant, la répartition de la population par tranches d'âges, l'évolution est relativement stable entre 1999 et 2011. Cependant, on constate une tendance au vieillissement de la population, à l'exemple de ce qui est constaté au niveau national.

1.2.2. Les logements

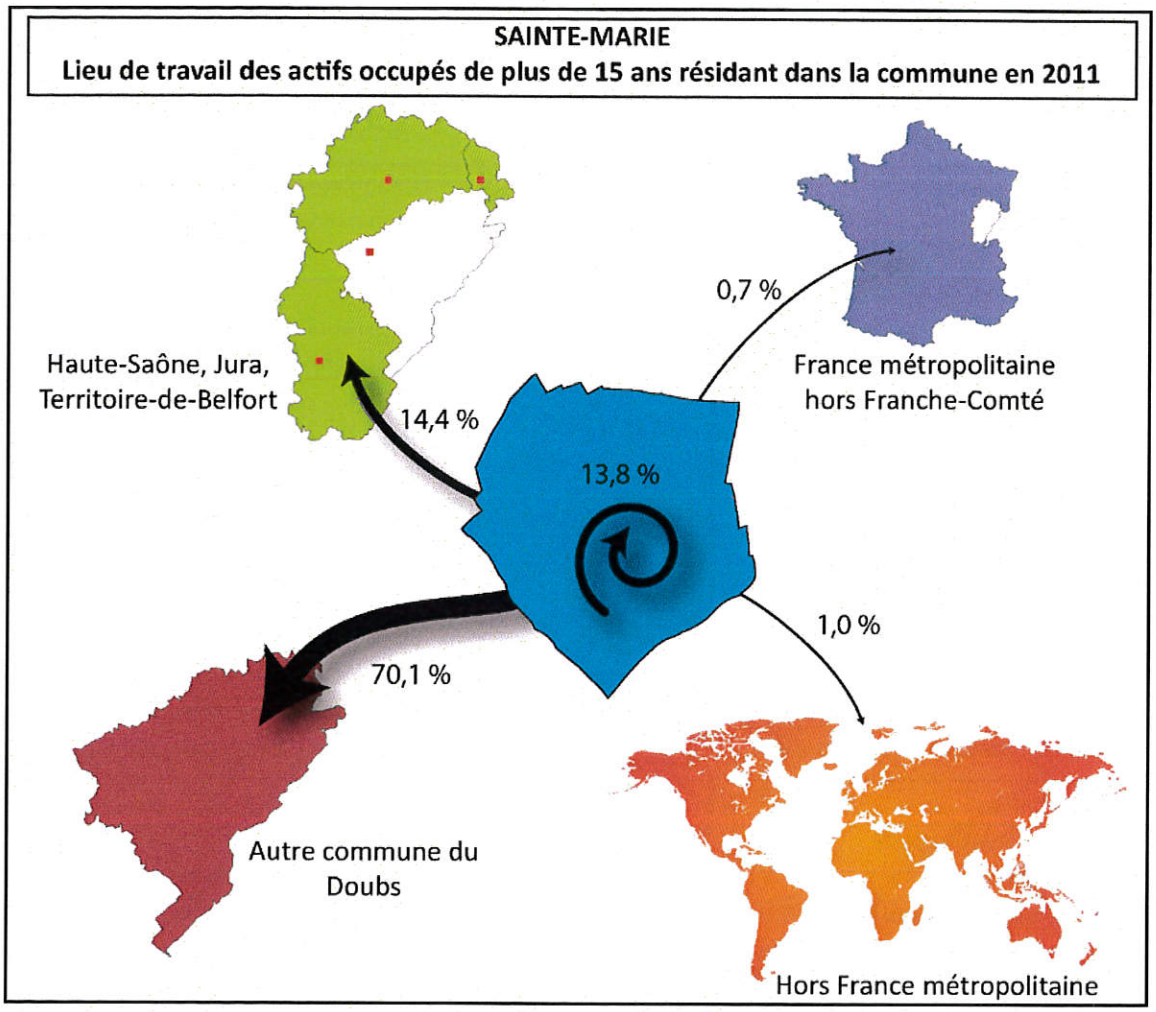


Le nombre de logements ne cesse de croître à l'image de l'évolution de la population qu'il génère.

Le parc des résidences principales (96 % du nombre total de logements) reste caractérisé par la prédominance de la maison individuelle (94 %) en propriété (91 %).

Toutefois, on constate une progression du nombre d'appartements (18 en 2011 contre 13 en 2006), laissant malgré tout une offre de logements locatifs basse (seulement 7 %).

1.2.3. L'emploi et les déplacements



La population locale a comme caractéristique majeure d'être peu souvent employée sur place. En effet, au recensement de 1999, seuls 32 actifs occupaient un emploi dans leur commune de résidence. Toutefois, en 2011, ce chiffre a nettement augmenté car on compte 41 actifs résidant et travaillant à Sainte-Marie, soit environ 17% des nouveaux habitants de la commune depuis 1999.

Parmi les 70,1 % travaillant dans le département du Doubs, il s'agit essentiellement de personnes travaillant sur le Pays de Montbéliard. Quant aux 14,4% travaillant en Franche-Comté (hors Doubs), ceux-ci se déplacent majoritairement sur la Haute Saône (et la ville d'Héricourt) et le Territoire de Belfort, secteurs géographiques tous proches de Sainte-Marie.

A l'exception des navettes pour les ouvriers des usines Peugeot à Sochaux, il n'y a pas de réseau de transport public sur la Commune, ni même sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt et des communes alentour. Le mode de transport principal reste la voiture.

1.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU VILLAGE :

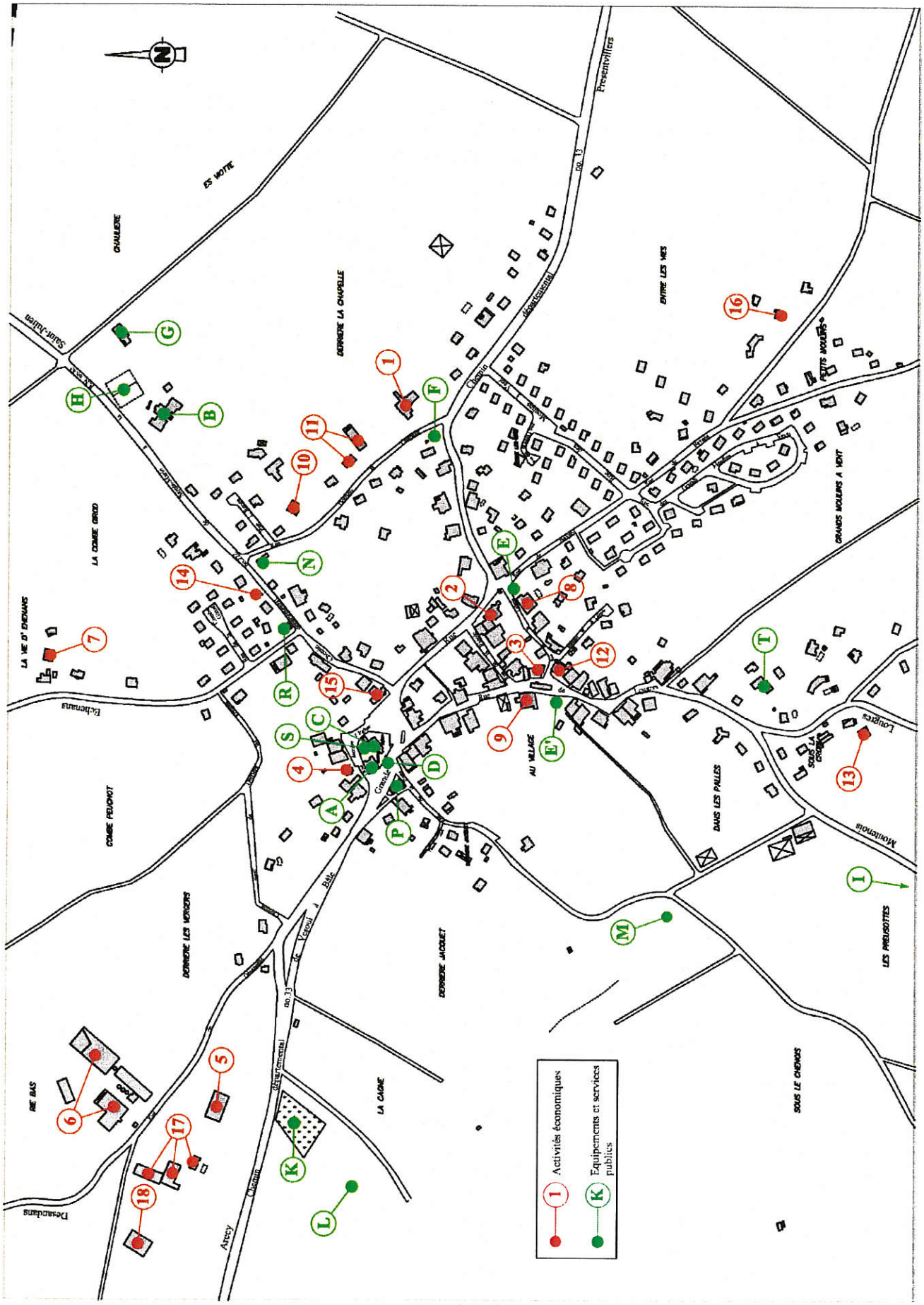
✧ Les activités économiques :

Activités économique	Figure au plan sous le numéro	Activités économiques	Figure au plan sous le numéro
- Terrassement	1	- Chauffage sanitaire	10
- Boulangerie épicerie	2	- Menuiserie Pompes funèbres	11
- Chauffagiste	3	- Coiffure	12
- Médecin	4	- Réparation entretien	13
- Transports	5	- Infirmière	14
- Coopérative agricole	6	- Bar « la Coupole »	15
- Linge de maison	7	- Infirmière	16
- Travaux de charpente	8	- Mécanicien automobile	17
- Taxi	9	- Jardinier Paysagiste	18

✧ Les équipements et services publics :

Equipements et services publics	Figure au plan sous le numéro	Equipements et services publics	Figure au plan sous le numéro
▪ Mairie	A	- Cimetière	K
▪ Bâtiment scolaire	B	- Stade	L
▪ Temple	C	- Station d'épuration	M
▪ Monuments aux Morts	D	- Ateliers communaux	N
▪ Fontaines	E et E'	- Bureau de Poste	P
▪ Réservoir	F	- Chapelle	R
▪ Salle des Associations	G	- Salle du Préau	S
▪ Courts de tennis	H	- Salle Paroissiale	T
▪ Moto Crosse	I		

Activités économiques, équipements et services publics



Sans échelle

2. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES MODIFICATIONS A APPORTER :

Au sein du PLU en vigueur, deux zones contiguës dédiés au développement des activités, la zone U activités et la zone AU1 activités, avaient été prévues afin de pérenniser les activités en présence et également de prévoir l'accueil de nouvelles activités permettant ainsi le développement des emplois au village. Depuis 2008, un nouveau bâtiment d'activités s'est implanté au sein de la zone U activités, et les activités en présence se sont développées.

En termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement actuel pour ces deux zones prévoit :

- un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement des voix publiques ou privées ouvertes à la circulation du public pour des raisons liées à la sécurité des usagers,
- un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale n°33 afin de limiter l'impact visuel des bâtiments de ces zones.

A l'heure actuelle, ce recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 33 imposé pour l'implantation des nouvelles constructions :

- ✧ est contraignant pour permettre un développement optimisé des activités présentes dans la zone U activités. En effet, ce recul de 10 mètres peut être un facteur limitatif pour le développement d'une activité, notamment vis-à-vis de l'organisation interne de chaque activité. Les circulations internes afférentes à chaque activité nécessitent souvent des espaces conséquents (lié notamment au rayon de braquage important de certains types de véhicules), et l'implantation d'une nouvelle construction peut engendrer des dysfonctionnements au sein de ces circulations ;
- ✧ et va à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace, objectif phare de la loi Engagement National pour l'Environnement de 2010, renforcé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de 2014.

Aussi, modifier la règle de recul pourra permettre :

- ✧ à certaines activités de se développer (par la construction d'un nouveau bâtiment par exemple), sans générer de perturbations,
- ✧ et également de permettre l'implantation de plus de constructions qu'à l'heure actuelle, ce qui a pour avantage de permettre la densification, et ainsi d'être en faveur de la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Au vu de ces considérations, le projet communal souhaite permettre aux activités présentes sur la commune de se développer. L'article 6 du règlement des zones U activités et AU1 activités sera adapté afin que l'implantation des constructions respecte un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques (y compris la RD 33) et des voies privées ouvertes à la circulation du public. Toutefois, afin de respecter l'esprit du règlement précédent qui veillait à limiter l'impact paysager engendré par l'implantation de constructions plus proches de la RD 33, des dispositions spécifiques seront prises en compte afin de :

- ✧ réglementer la hauteur dans une bande de 40 mètres par rapport à la RD,
- ✧ assurer l'intégration paysagère des futures constructions (prescriptions de l'article 11 renforcées),
- ✧ et de préserver la haie présente en bordure de la RD grâce à son inscription en tant qu'élément caractéristique du paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

3. CHANGEMENTS APPORTES PAR LA PRESENTE MODIFICATION

3.1. MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Aucune modification n'est apportée au PADD.

En outre, la modification des règles de hauteur et d'implantation de la zone U activités et de la zone AU1 activités s'inscrit pleinement dans l'axe 2 du PADD dans lequel « la commune souhaite assurer la pérennité et le développement des activités existantes, et l'accueil de nouvelles entreprises, notamment avec l'extension de la zone d'activité existante ».

3.2. MODIFICATION DU REGLEMENT

Les règlements des zones U activités et AU1 activités sont modifiés afin de prendre notamment en compte le changement de règles d'implantation des bâtiments par rapport à la route départementale n°33, et les prescriptions quant à l'aspect extérieur des constructions pour limiter l'impact paysager des futures constructions. Le règlement de la zone A est également modifié à la marge afin de prendre en compte l'élément caractéristique du paysage situé sur la zone U activités et le secteur Aa.

JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ARTICLES DU REGLEMENT POUR LA ZONE U ACTIVITES ET LA ZONE AU1 ACTIVITES :

ARTICLE 4	La partie concernant le réseau de télécommunication est supprimée, car la loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 a introduit un article 16 relatif aux « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ».
ARTICLE 6	Afin de rendre optimale l'organisation interne à chaque activité, et ainsi limiter la consommation de l'espace, le recul initial de 10 mètres imposé par rapport à l'alignement de la RD 33 est réduit à 6 mètres, à l'image de la règle existant pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.
ARTICLE 10	Aucune règle de hauteur n'était fixée dans le règlement du PLU. Aussi, afin de limiter l'impact paysager le long de la RD 33, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres, dans une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement de la RD 33.
ARTICLE 11	Dans un souci d'intégration des futures constructions, des règles concernant leur aspect extérieur sont renforcées.
ARTICLE 13	En sortie de village, jusqu'à la zone U activités, une haie spontanée est présente le long de la RD 33. Aussi, dans un souci de préservation de la biodiversité, et d'une bonne intégration paysagère, cette haie est identifiée au plan de zonage en tant qu'élément caractéristique du paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. A ce titre, une règle est introduite afin que les projets impactant un élément caractéristique du paysage le prennent en compte et assurent sa préservation. Cette modification n'est apportée qu'au sein du règlement de la zone U activités, car la zone AU1 activités ne comporte pas d'élément caractéristique du paysage.

ARTICLE 15	La loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 a introduit un article 15 relatif aux « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. ». Toutefois, cet article n'est pas réglementé, la commune ne souhaite pas dans l'immédiat rendre obligatoire une réglementation plus contraignante que celle existante en matière énergétique et environnementale.
ARTICLE 16	La loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 a introduit un article 16 relatif aux « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ». Les réseaux de télécommunication et télédistribution doivent être enterrés afin de limiter les atteintes au paysage (en remplacement de la partie supprimée dans l'article 4). Les fourreaux en attente permettent d'anticiper l'installation de futurs réseaux de communication selon les nouvelles technologies.

JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ARTICLES DU REGLEMENT POUR LA ZONE A :

ARTICLE 2	Depuis l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 concernant la réforme sur la surface de plancher, les notions de SHON et de SHOB sont remplacées par la notion de surface de plancher. Lors de la mise en place de cette réforme, la commune n'a pas souhaité mettre en œuvre une modification simplifiée de son document d'urbanisme pour modifier les seuils exprimés en SHON dans son règlement. Aussi, depuis le 1er mars 2012, l'article 2 de la zone A s'applique en remplaçant le terme « SHON » par « surface de plancher ». Etant donné que la présente modification du PLU entraine un changement dans l'article 13 de la zone A, le terme de surface de plancher est également introduit afin de mettre à jour le règlement du PLU avec la législation en vigueur. Les points 4 et 5 de l'article 2 A sont supprimés afin d'être en accord avec la législation en vigueur.
ARTICLE 4	La partie concernant le réseau de télécommunication est supprimée, car la loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 a introduit un article 16 relatif aux « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ».
ARTICLE 13	En sortie de village, jusqu'à la zone U activités, une haie spontanée est présente le long de la RD 33. Aussi, dans un souci de préservation de la biodiversité, et d'une bonne intégration paysagère des constructions en zone d'activités, cette haie est identifiée au plan de zonage en tant qu'élément caractéristique du paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme y compris en zone A. A ce titre, une règle est introduite afin que les projets impactant un élément caractéristique du paysage le prennent en compte et assurent sa préservation.
ARTICLE 15	La loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 a introduit un article 15 relatif aux « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. ». Toutefois, cet article n'est pas réglementé, la commune ne souhaite pas dans l'immédiat rendre obligatoire une réglementation plus contraignante que celle existante en matière énergétique et environnementale.
ARTICLE 16	La loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 a introduit un article 16 relatif aux « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ». Toutefois, cet article n'est pas réglementé car les règles afférentes ne sont pas pertinentes en zone agricole.

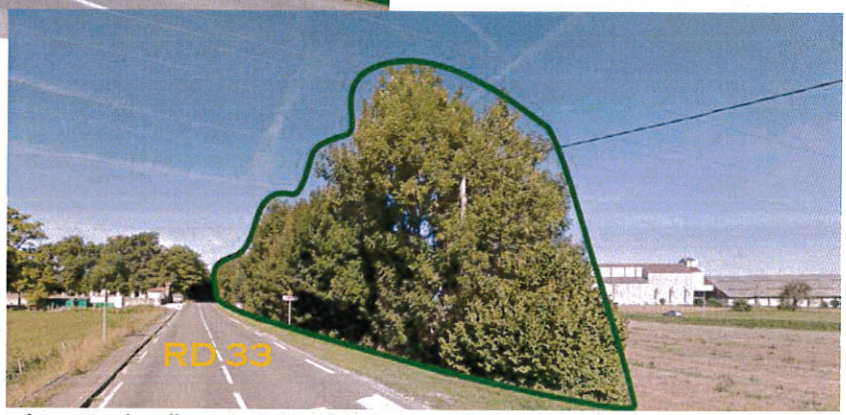
3.3. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Une haie spontanée d'essences locales est présente, le long de la RD 33, depuis la sortie du village de Sainte-Marie (en zone Aa) jusqu'au début de la zone U activités. Aussi, afin :

- de limiter l'atteinte au paysage par l'implantation de constructions à proximité de la RD,
- de préserver la biodiversité,
- et également de conserver une entrée de village arborée,

cette haie a été identifiée au plan de zonage en tant qu'élément caractéristique du paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

La haie aux abords de la zone U activités



A la sortie du village de Sainte-Marie

Toute modification ou suppression d'un élément caractéristique du paysage doit faire l'objet d'une demande de « Déclaration préalable - Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions ».
De plus, l'article 13 du règlement littéral modifié stipule que « Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage devra le prendre en compte dans son organisation afin de ne pas y porter atteinte. »

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION :

4.1. LES MILIEUX NATURELS INVENTORIES ET PROTEGES

La modification n'entraine aucun changement dans la définition des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme de la commune, il n'y a donc aucune incidence par rapport aux milieux naturels inventoriés et protégés.

4.2. ETUDE DES MILIEUX NATURELS SUR SAINTE-MARIE

Le classement en tant qu'élément caractéristique du paysage de la haie spontanée le long de la RD 33 a une incidence positive sur la préservation des milieux naturels de la commune. En outre, cette haie étant un élément constitutif de la trame verte, son classement permet d'assurer la préservation des continuités écologiques du territoire communal.

4.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Afin de limiter les atteintes au paysage qui pourraient être induites par le changement de la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la RD 33, la hauteur des constructions qui s'implanteront dans une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement de la RD 33 sera limitée à 9 mètres par rapport au terrain naturel. De plus, afin de préserver l'impact visuel depuis l'entrée de village de Sainte-Marie, la haie spontanée, composée d'essences locales, au bord de la RD 33 est classée en tant qu'élément caractéristiques du paysage. Ce classement permet également de préserver le patrimoine végétal de la commune et participe à la préservation de la biodiversité.

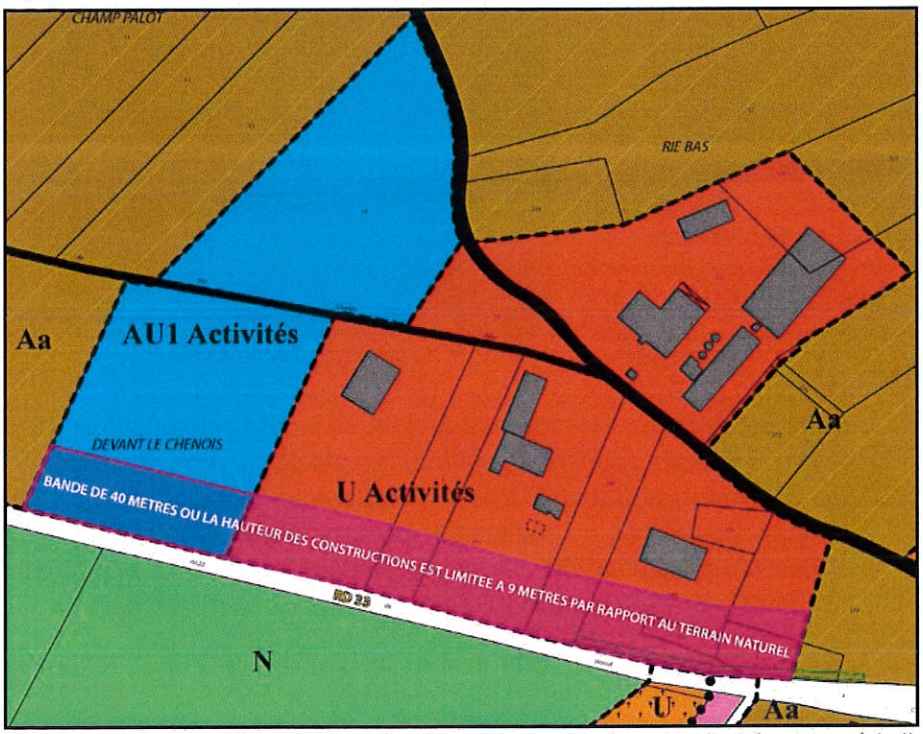


Schéma de situation du secteur où les hauteurs des constructions sont limitées - Sans échelle

Par ailleurs, les règles de l'article 11 du règlement de la zone U activités et AU1 activités ont été renforcées afin que l'intégration des futures constructions soit en accord avec le patrimoine régional.

4.4. LES ACTIVITES AGRICOLES

La modification n'entraine aucun changement dans la définition des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme de la commune, il n'y a donc aucune incidence par rapport aux terres agricoles ou aux activités agricoles.

4.5. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

La modification n'entraine aucun changement dans la définition des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme de la commune, il n'y a donc aucune incidence par rapport aux risques naturels et technologiques.

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE SAINTE-MARIE

B

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

RELATIVE A L'ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEUR EN ZONES U ACTIVITES ET AU1 ACTIVITES ET A L'INSCRIPTION D'UN ELEMENT CARACTERISTIQUE DU PAYSAGE

REGLEMENT

Prescription de la modification du PLU par délibération du conseil municipal du : .....13 février 2015
Enquête publique réalisée : .....du 19 mai 2015 au 18 juin 2015
Approbation de la modification du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 23 juillet 2015

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 / www.cabinetruez.fr

15008 – Juillet 2015

REGLEMENT

VERSION INITIALE ANNOTEE DES CHANGEMENTS A APPORTER

Légende :

- les éléments à supprimer sont rayés en rouge, « ~~exemple~~ »
- les éléments à ajouter sont en bleu, « exemple »,
- les éléments inchangés sont en noir, « exemple »

Zone U Activités

Informations sur le caractère de la zone :

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

Article 1 U activités : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions à usage d'habitat aux conditions cumulées :
   - qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
   - 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 construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.

Article 3 U activités : 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, la collecte des ordures ménagères et le déneigement, sans être inférieures à 8 mètres d'emprise.

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 U activités : 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 s'il existe, selon la règlementation en vigueur. En l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à 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 ~~et de télécommunication~~

Les réseaux d'électricité~~, de télécommunication et de télédistribution~~ doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U activités : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Un recul minimum de 6 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
~~Toutefois, ce recul minimum est porté à 10 mètres le long de la Route Départementale n°33.~~

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 10 U activités : La hauteur maximale des constructions

~~Non réglementé~~

Dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement de la route départementale n°33, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres, sauf en cas d'impératifs techniques et fonctionnels auquel cas un dépassement modéré est autorisé.

En dehors de cette bande, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 U activités : 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.

Les toitures des constructions seront à deux pans, dont les pentes devront être comprises entre 25° et 35°. Les toitures 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 toits plats et les toitures terrasses sont interdits, à l'exception des toitures végétalisées

Les façades seront de couleur pastel, en accord avec les teintes du bâti traditionnel. Le blanc pur est proscrit. Ponctuellement, pour souligner un détail d'architecture à l'exemple des menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets …), les teintes vives sont autorisées.

Les clôtures seront à claire-voie.

Seuls un totem et une enseigne sur façade, ne dépassant pas la hauteur du bâtiment principal, sont autorisés par activité pour l'information du public.

Article 12 U activités : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement devront répondre aux besoins des activités.

Article 13 U activités : 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 leur impact visuel. Toutefois, les plantations de haies le long de la Route Départementale n°33 ne devront pas constituer un masque visuel. Aucun dépôt n'est autorisé entre la RD n°33 et le premier bâtiment implanté sur la propriété.

Les plantations doivent être d'essences locales.

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage 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 activités : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 U activités : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 U activités : Infrastructures et réseaux de communication 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 Activités

Informations sur le caractère de la zone :

La zone AU1 activités correspond au secteur non bâti, réservé à l'accueil des constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt. Son aménagement est possible lors d'une opération d'ensemble.

Article 1 AU1 activités : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions à usage d'habitat aux conditions cumulées :
   - qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
   - 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 construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.
5. Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que :
   - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,[3]
   - 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.

Article 3 AU1 activités : 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.

[3] 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.

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, la collecte des ordures ménagères et le déneigement, sans être inférieures à 8 mètres d'emprise.

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 AU1 activités : 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 s'il existe, selon la règlementation en vigueur. En l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à 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 ~~et de télécommunication~~

Les réseaux d'électricité~~, de télécommunication et de télédistribution~~ doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 AU1 activités : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Un recul minimum de 6 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
~~Toutefois, ce recul minimum est porté à 10 mètres le long de la Route Départementale n°33.~~

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9 AU1 activités : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 AU1 activités : La hauteur maximale des constructions

~~Non réglementé~~

Dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement de la route départementale n°33, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres, sauf en cas d'impératifs techniques et fonctionnels auquel cas un dépassement modéré est autorisé.

En dehors de cette bande, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 AU1 activités : 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.

Les toitures des constructions seront à deux pans, dont les pentes devront être comprises entre 25° et 35°. Les toitures 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 toits plats et les toitures terrasses sont interdits, à l'exception des toitures végétalisées.

Les façades seront de couleur pastel, en accord avec les teintes du bâti traditionnel. Le blanc pur est proscrit. Ponctuellement, pour souligner un détail d'architecture à l'exemple des menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets …), les teintes vives sont autorisées.

Les clôtures seront à claire-voie.

Seuls un totem et une enseigne sur façade, ne dépassant pas la hauteur du bâtiment principal, sont autorisés par activité pour l'information du public.

Article 12 AU1 activités : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement devront répondre aux besoins des activités.

Article 13 AU1 activités : 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 leur impact visuel. Toutefois, les plantations de haies le long de la Route Départementale n°33 ne devront pas constituer un masque visuel. Aucun dépôt n'est autorisé entre la RD n°33 et le premier bâtiment implanté sur la propriété.

Les plantations doivent être d'essences locales.

Article 14 AU1 activités : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 AU1 activités : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 AU1 activités : Infrastructures et réseaux de communication 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 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 un secteur Aa non constructible à l'exception des constructions et installations mentionnées aux ~~3°, 4°, 5°, 6° et 7°~~ 3°, 4° et 5° de l'article 2 A.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

En secteur Aa, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées aux ~~3°, 4°, 5°, 6° et 7°~~ 3°, 4° et 5° 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 et forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'un logement par exploitation.
3. Les ~~transformations et~~ extensions de bâtiments à usage d'habitation, à condition que la ~~SHON~~ surface de plancher du projet n'excède pas 50% de la ~~SHON~~ 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. ~~Les bâtiments et installations accessoires aux bâtiments principaux construits en zones U et U centre, à condition qu'ils soient implantés à moins de 30 mètres de la limite de zone et sur la propriété des bâtiments principaux.~~
5. ~~Les abris pour animaux non destinés à l'élevage, à condition que leur surface n'excède pas 40 m², que leur hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit ne dépasse pas 3.50 m et qu'ils comportent un habillage aspect bois et une couverture aspect tuile de couleur « terre cuite », et qu'ils soient implantés à plus de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser.~~
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,
8. Les services publics de stockage de matériaux sous réserve d'une intégration paysagère.

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 ~~et de télécommunication~~

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.

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.

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

L'implantation des constructions est autorisée 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 d'aspect bardage bois.

Quant aux maisons à usage d'habitation, les façades seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive. Les toitures seront de couleur « terre cuite », le noir est proscrit ; cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée.

Article 12 A : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

~~Non réglementé~~

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage 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 A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 A : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 A : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

REGLEMENT

VERSION MODIFIEE

Zone U Activités

Informations sur le caractère de la zone :

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

Article 1 U activités : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions à usage d'habitat aux conditions cumulées :
   - qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
   - 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 construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.

Article 3 U activités : 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, la collecte des ordures ménagères et le déneigement, sans être inférieures à 8 mètres d'emprise.

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 U activités : 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 s'il existe, selon la règlementation en vigueur. En l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à 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 activités : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Un recul minimum de 6 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 10 U activités : La hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement de la route départementale n°33, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres, sauf en cas d'impératifs techniques et fonctionnels auquel cas un dépassement modéré est autorisé.

En dehors de cette bande, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 U activités : 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.

Les toitures des constructions seront à deux pans, dont les pentes devront être comprises entre 25° et 35°. Les toitures 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 toits plats et les toitures terrasses sont interdits, à l'exception des toitures végétalisées.

Les façades seront de couleur pastel, en accord avec les teintes du bâti traditionnel. Le blanc pur est proscrit. Ponctuellement, pour souligner un détail d'architecture à l'exemple des menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets …), les teintes vives sont autorisées.

Les clôtures seront à claire-voie.

Seuls un totem et une enseigne sur façade, ne dépassant pas la hauteur du bâtiment principal, sont autorisés par activité pour l'information du public.

Article 12 U activités : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement devront répondre aux besoins des activités.

Article 13 U activités : 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 leur impact visuel. Toutefois, les plantations de haies le long de la Route Départementale n°33 ne devront pas constituer un masque visuel. Aucun dépôt n'est autorisé entre la RD n°33 et le premier bâtiment implanté sur la propriété.

Les plantations doivent être d'essences locales.

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage 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 activités : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 U activités : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 U activités : 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 Activités

Informations sur le caractère de la zone :

La zone AU1 activités correspond au secteur non bâti, réservé à l'accueil des constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt. Son aménagement est possible lors d'une opération d'ensemble.

Article 1 AU1 activités : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions à usage d'habitat aux conditions cumulées :
   - qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
   - 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 construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.
5. Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que :
   - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,[4]
   - 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.

Article 3 AU1 activités : 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.

[4] 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.

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, la collecte des ordures ménagères et le déneigement, sans être inférieures à 8 mètres d'emprise.

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 AU1 activités : 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 s'il existe, selon la règlementation en vigueur. En l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à 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 activités : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Un recul minimum de 6 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9 AU1 activités : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 AU1 activités : La hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement de la route départementale n°33, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres, sauf en cas d'impératifs techniques et fonctionnels auquel cas un dépassement modéré est autorisé.

En dehors de cette bande, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 AU1 activités : 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.

Les toitures des constructions seront à deux pans, dont les pentes devront être comprises entre 25° et 35°. Les toitures 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 toits plats et les toitures terrasses sont interdits, à l'exception des toitures végétalisées.

Les façades seront de couleur pastel, en accord avec les teintes du bâti traditionnel. Le blanc pur est proscrit. Ponctuellement, pour souligner un détail d'architecture à l'exemple des menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets …), les teintes vives sont autorisées.

Les clôtures seront à claire-voie.

Seuls un totem et une enseigne sur façade, ne dépassant pas la hauteur du bâtiment principal, sont autorisés par activité pour l'information du public.

Article 12 AU1 activités : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement devront répondre aux besoins des activités.

Article 13 AU1 activités : 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 leur impact visuel. Toutefois, les plantations de haies le long de la Route Départementale n°33 ne devront pas constituer un masque visuel. Aucun dépôt n'est autorisé entre la RD n°33 et le premier bâtiment implanté sur la propriété.

Les plantations doivent être d'essences locales.

Article 14 AU1 activités : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 AU1 activités : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 AU1 activités : 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 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 un secteur Aa non constructible à l'exception des constructions et installations mentionnées aux 3°, 4°, et 5° de l'article 2 A.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

En secteur Aa, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées aux 3°, 4°, et 5° 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 et forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'un logement par exploitation.
3. Les extensions de bâtiments à usage 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. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication.
5. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
6. Les services publics de stockage de matériaux sous réserve d'une intégration paysagère.

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.

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.

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

L'implantation des constructions est autorisée 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 d'aspect bardage bois.

Quant aux maisons à usage d'habitation, les façades seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive. Les toitures seront de couleur « terre cuite », le noir est proscrit ; cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée.

Article 12 A : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

Tout projet dont l'emprise comporte un élément caractéristique du paysage identifié au plan de zonage 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 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

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE SAINTE-MARIE

C

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

RELATIVE A L'ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEUR EN ZONES U ACTIVITES ET AU1 ACTIVITES ET A L'INSCRIPTION D'UN ELEMENT CARACTERISTIQUE DU PAYSAGE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

LIEU-DIT « DEVANT LE CHENOIS »

Prescription de la modification du PLU par délibération du conseil municipal du : .....13 février 2015
Enquête publique réalisée : .....du 19 mai 2015 au 18 juin 2015
Approbation de la modification du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 23 juillet 2015

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 / www.cabinetruez.fr

15008 – Juillet 2015

PLAN DE ZONAGE

VERSION INITIALE

LEGENDE

Limite de zones du PLU

Limite de secteurs du PLU

Zones Urbaines :

- U — zone urbaine à vocation essentiellement d'habitat
- U équipements — secteur affecté aux activités scolaires, sportives, socioculturelles, de loisirs et aux équipements et services publics
- U Centre — zone au tissu urbain dense, à vocation essentiellement d'habitat
- U Activités — zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services, d'entrepôt

Zones A Urbaniser :

- AU1 — zone à ouvrir à l'urbanisation lors d'une opération d'aménagement d'ensemble
- AU1 Activités — zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services, d'entrepôt
- AU2 — zone à ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU

Autres prescriptions du PLU :

(2) Emplacement réservé, au titre du b) de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement pour la construction de logements collectifs (sur une superficie approchée de 1,5 ha)

Zones Agricoles :

- A — zone de protection agricole
- Aa — secteur de protection agricole non constructible

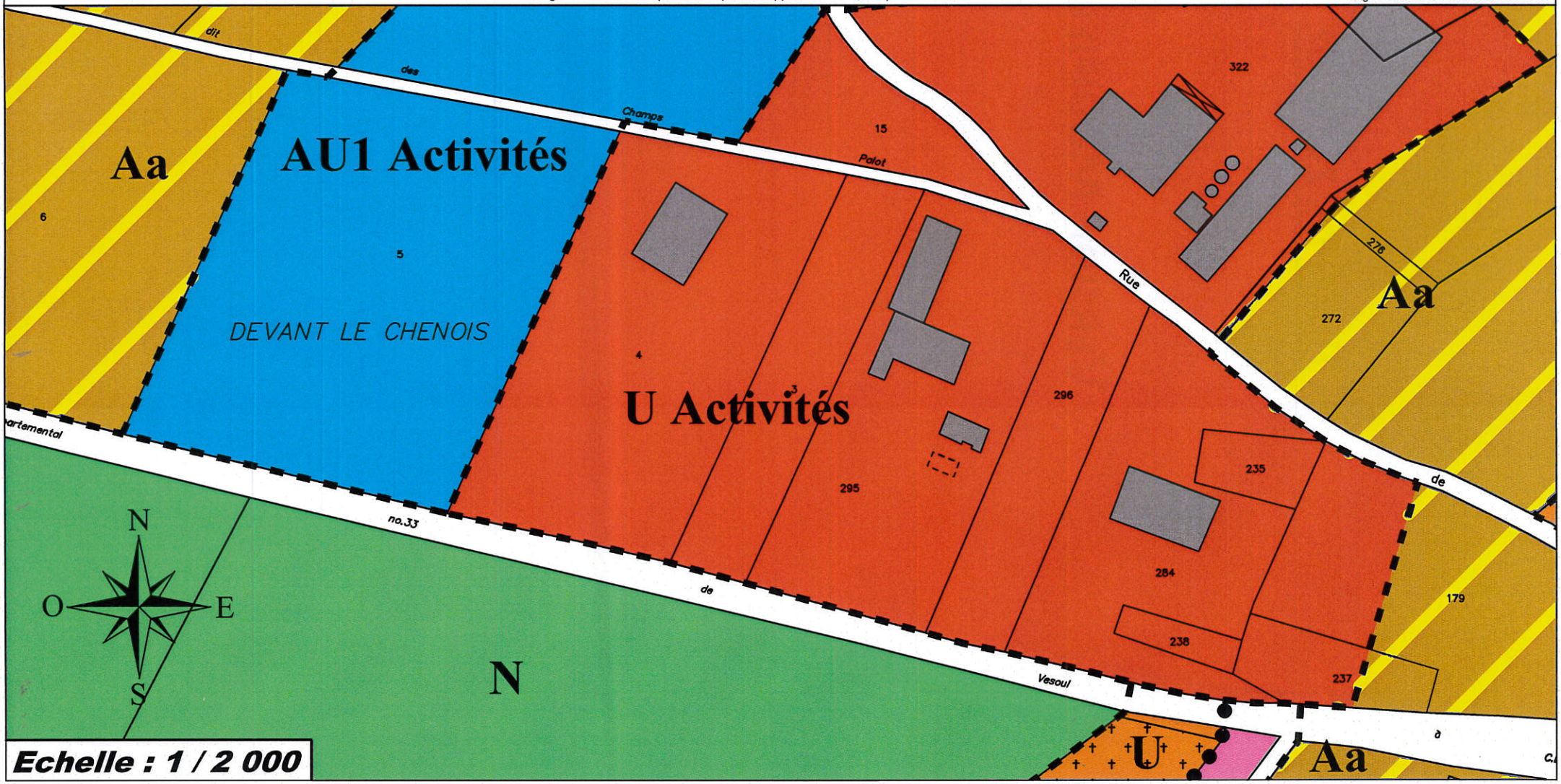
Zones Naturelles :

- N — zone de protection naturelle

Dispositions relatives au paysage :
(article L123-1 7° du code de l'urbanisme)

Elément caractéristique du paysage à préserver : dernier bâtiment du village comportant une toiture en ardoises, à la suite de la reconstruction après guerre avec l'aide helvétique

Origine Cadastre © Droits de l'état réservés



Echelle : 1 / 2 000

PLAN DE ZONAGE

VERSION MODIFIEE

LEGENDE

Limite de zones du PLU

Limite de secteurs du PLU

Zones Urbaines :

- U — zone urbaine à vocation essentiellement d'habitat
- U équipements — secteur affecté aux activités scolaires, sportives, socioculturelles, de loisirs et aux équipements et services publics
- U Centre — zone au tissu urbain dense, à vocation essentiellement d'habitat
- U Activités — zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services, d'entrepôt

Zones A Urbaniser :

- AU1 — zone à ouvrir à l'urbanisation lors d'une opération d'aménagement d'ensemble
- AU1 Activités — zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services, d'entrepôt
- AU2 — zone à ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU

Autres prescriptions du PLU :

(2) Emplacement réservé, au titre du b) de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement pour la construction de logements collectifs (sur une superficie approchée de 1,5 ha)

Zones Agricoles :

- A — zone de protection agricole
- Aa — secteur de protection agricole non constructible

Zones Naturelles :

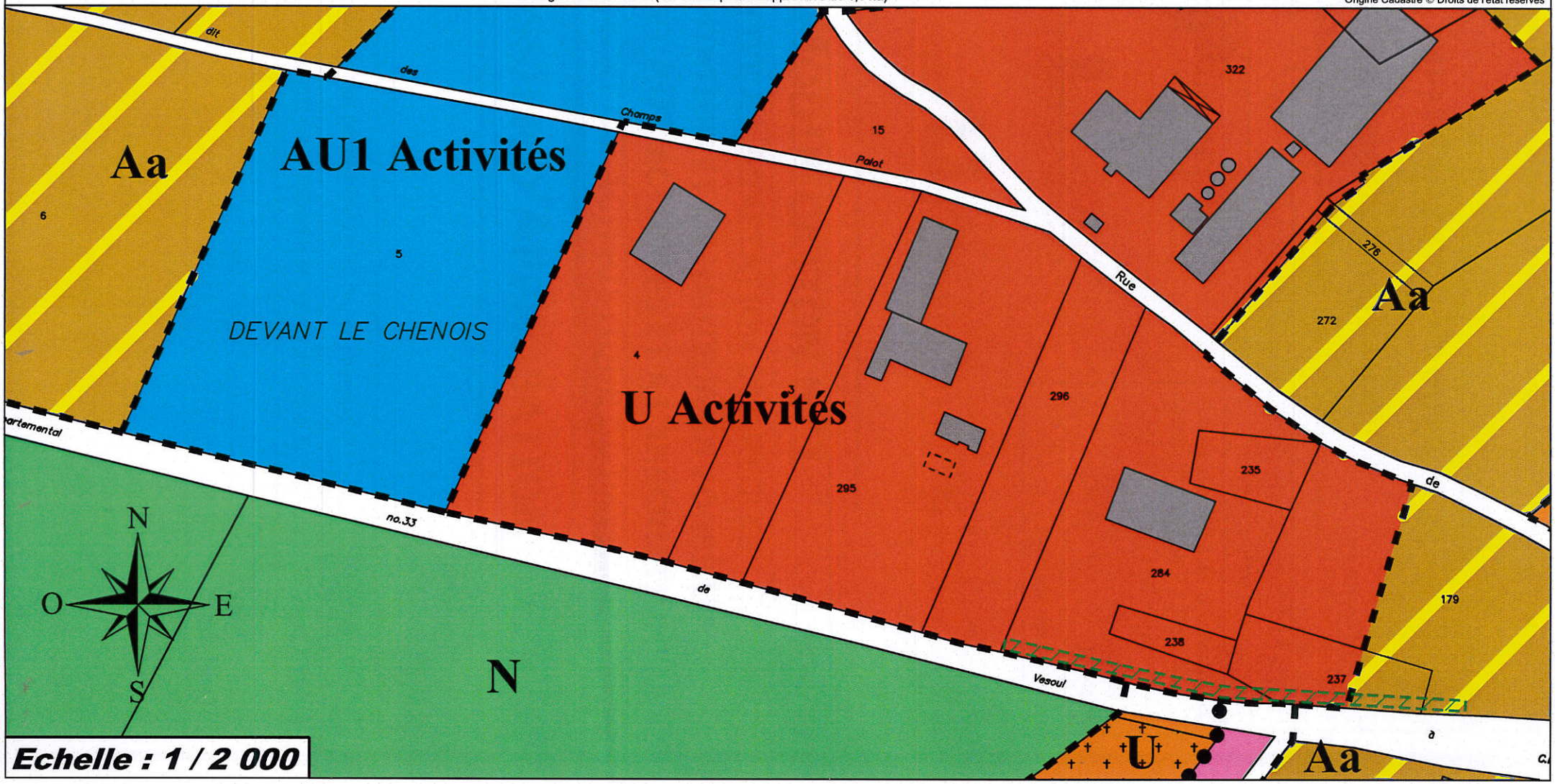
- N — zone de protection naturelle

Dispositions relatives au paysage :

(article L123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme)

Elément caractéristique du paysage à préserver :
- dernier bâtiment du village comportant une toiture en ardoises, à la suite de la reconstruction après guerre avec l'aide helvétique
- **hale spontanée le long de la route départementale n°33**

Origine Cadastre © Droits de l'état réservés



Echelle : 1 / 2 000