

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE SAINTE MARIE

4

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

**DOSSIER D'APPROBATION**

**REGLEMENT**

Prescription de l'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 27 novembre 2001  
Arrêt du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 26 juillet 2007  
Enquête publique réalisée : ..... du 20 novembre 2007 au 20 décembre 2007  
Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal du : ..... 29 février 2008



**Cabinet RUEZ & Associés**

SARL de Géomètres-experts

19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD

Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : daniel.ruez@wanadoo.fr

02110 - Février 2008

## PREAMBULE

Le territoire communal est couvert par les zones :

- **Urbaines** :
  - **U** (et secteur **U équipements**)
  - **U Centre**
  - **U Activités**
  
- **A Urbaniser** :
  - **AU1**
  - **AU1 Activités**
  - **AU2**
  
- **Agricoles** : **A** (et secteur **Aa**)
  
- **Naturelles** : **N**

Les dispositions réglementaires applicables à chacune d'elles sont contenues au présent règlement. Toutefois, certaines dispositions du code de l'urbanisme qui sont dûment stipulées au dit code s'appliquent également.

## ZONE U

### Informations sur le caractère de la zone :

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

Elle comprend un secteur U équipements affecté aux activités scolaires, sportives, socioculturelles, de loisirs, et aux équipements et services publics.

### Article 1 U : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions destinées à l'industrie,
3. L'extension et la reconstruction après sinistre de bâtiments à usage agricole,
4. 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.
5. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
6. Les terrains de camping,
7. En secteur U équipements, tout dépôt et stockage de matériaux et toute construction sont interdits à l'exception des ceux mentionnées au 3° de l'article 2 U.

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

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel,
3. En secteur U équipements, seules les constructions et infrastructures affectées à l'accueil des activités scolaires, sportives, socioculturelles, de loisirs, et aux équipements et services publics sont autorisées. Toutefois, les constructions à usage d'habitat sont admises 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 autorisées et la partie consacrée à l'habitat,
  - que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités,
  - que l'installation des activités autorisées soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage d'habitation.

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

#### **1°) Accès**

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

#### **2°) La desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 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.

Dans le secteur U équipements, en l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à la réglementation 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 réglementation 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 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

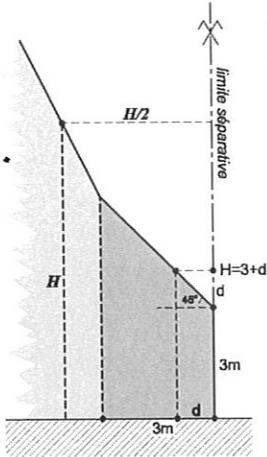
## **Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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.

## **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 joignant la 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,
  - en cas de construction de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale dans la bande de trois mètres est réglementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U,
  - 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 ( $H = 3 + d$ ),



Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres ( $H/2$ , minimum 3 mètres).

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

Non réglementé

## **Article 9 U : L'emprise au sol des constructions**

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, le coefficient d'emprise au sol maximale est de 0,6.

## **Article 10 U : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel doit s'harmoniser avec le milieu environnant, sans jamais dépasser  $R + 2 + \text{combles}$ . Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 9 mètres.

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

La hauteur maximale des constructions en secteur U équipements n'est pas réglementée.

### **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 à proscrire.

Les façades seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive.

Les toitures seront de couleur « terre cuite », le noir est proscrié. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la superficie totale du toit.

Toute clôture ou haie ne doivent pas excéder 1.20 mètres de hauteur.

### **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 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés, et dont au moins une place hors allées d'accès aux garages, est exigé par logement.

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.

En secteur U équipements, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

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

Les plantations doivent être d'essences locales.

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

### **Article 14 U : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## Zone U Centre

### Informations sur le caractère de la zone :

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

### Article 1 U centre : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création, l'extension et la reconstruction après sinistre de bâtiments à usage agricole,
2. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière,
3. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
5. Les terrains de camping,
6. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément caractéristique du paysage à préserver, localisé au plan de zonage 5.2, au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ou de porter atteinte à son intérêt patrimonial, architectural et paysager.

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

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.

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

#### 1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. 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 U centre : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité**

##### **1°) Le réseau d'eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la 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, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation 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 centre : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies.

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **Article 10 U centre : La hauteur maximale des constructions**

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

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 9 mètres.

## **Article 11 U centre : L'aspect extérieur**

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

Les façades seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive.

Les toitures seront de couleur « terre cuite », le noir est proscrié. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la superficie totale du toit.

Toute clôture ou haie ne doivent pas excéder 1.20 mètres de hauteur.

## **Article 12 U centre : Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

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

Les plantations doivent être d'essences locales.

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

## **Article 14 U centre : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## 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 constructions 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 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 s'il existe, selon la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à la réglementation 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 réglementation 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

### **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 façades seront de couleur pastel.

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.

### **Article 14 U activités : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## Zone AU1

### Informations sur le caractère de la zone :

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

### Article 1 AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent.
4. Les terrains de camping.
5. Les carrières.

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

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

<sup>1</sup> 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 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 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, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation 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 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

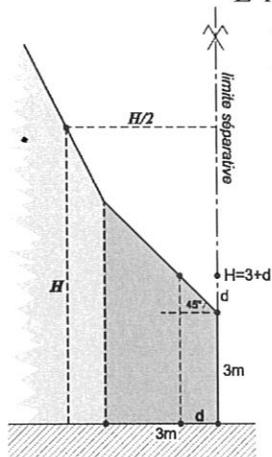
## **Article 6 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

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

- la façade du bâtiment joignant la 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,
  - en cas de construction de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale dans la bande de trois mètres est réglementée par le paragraphe 1 de l'article 10 AU1.
  - 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 ( $H = 3 + d$ ),



Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres ( $H/2$ , minimum 3 mètres)

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

Non réglementé

## **Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions**

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, le coefficient d'emprise au sol maximale est de 0,6.

## **Article 10 AU1 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel doit s'harmoniser avec le milieu environnant, sans jamais dépasser  $R + 2 + \text{combles}$ . Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 9 mètres.

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

### **Article 11 AU1 : L'aspect extérieur**

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

Les façades seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive.

Les toitures seront de couleur « terre cuite », le noir est pros crit. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la superficie totale du toit.

Toute clôture ou haie ne doivent pas excéder 1.20 mètres de hauteur.

### **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 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés, et dont au moins une place hors allées d'accès aux garages, est exigé par logement.

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

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

Les plantations doivent être d'essences locales.

### **Article 14 AU1 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## 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 constructions 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,<sup>1</sup>
  - 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.

<sup>1</sup> 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 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 s'il existe, selon la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à la réglementation 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 réglementation 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

**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 façades seront de couleur pastel.

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

## Zone AU2

### Informations sur le caractère de la zone :

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

### Article 1 AU2 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

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

Non réglementé

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

Non réglementé

### Article 5 AU2 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé

**Article 9 AU2 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 AU2 : La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11 AU2 : L'aspect extérieur**

Non réglementé

**Article 12 AU2 : Réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

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

Non réglementé

**Article 14 AU2 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## 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° 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.

En secteur Aa, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées aux 3°, 4°, 5°, 6° et 7° de l'article 2 A.

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

1. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole 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 du projet n'excède pas 50% de la SHON 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 m<sup>2</sup>, 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 proscrié ; 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

### **Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## ZONE N

### Informations sur le caractère de la zone :

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

### Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics 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 aux équipements et aménagements collectif de loisir ou de tourisme dont les constructions demeureront non closes,
- des 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.

### 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

Non réglementé

### Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé

**Article 9 N : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 N : La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11 N : L'aspect extérieur**

Non réglementé

**Article 12 N : Réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

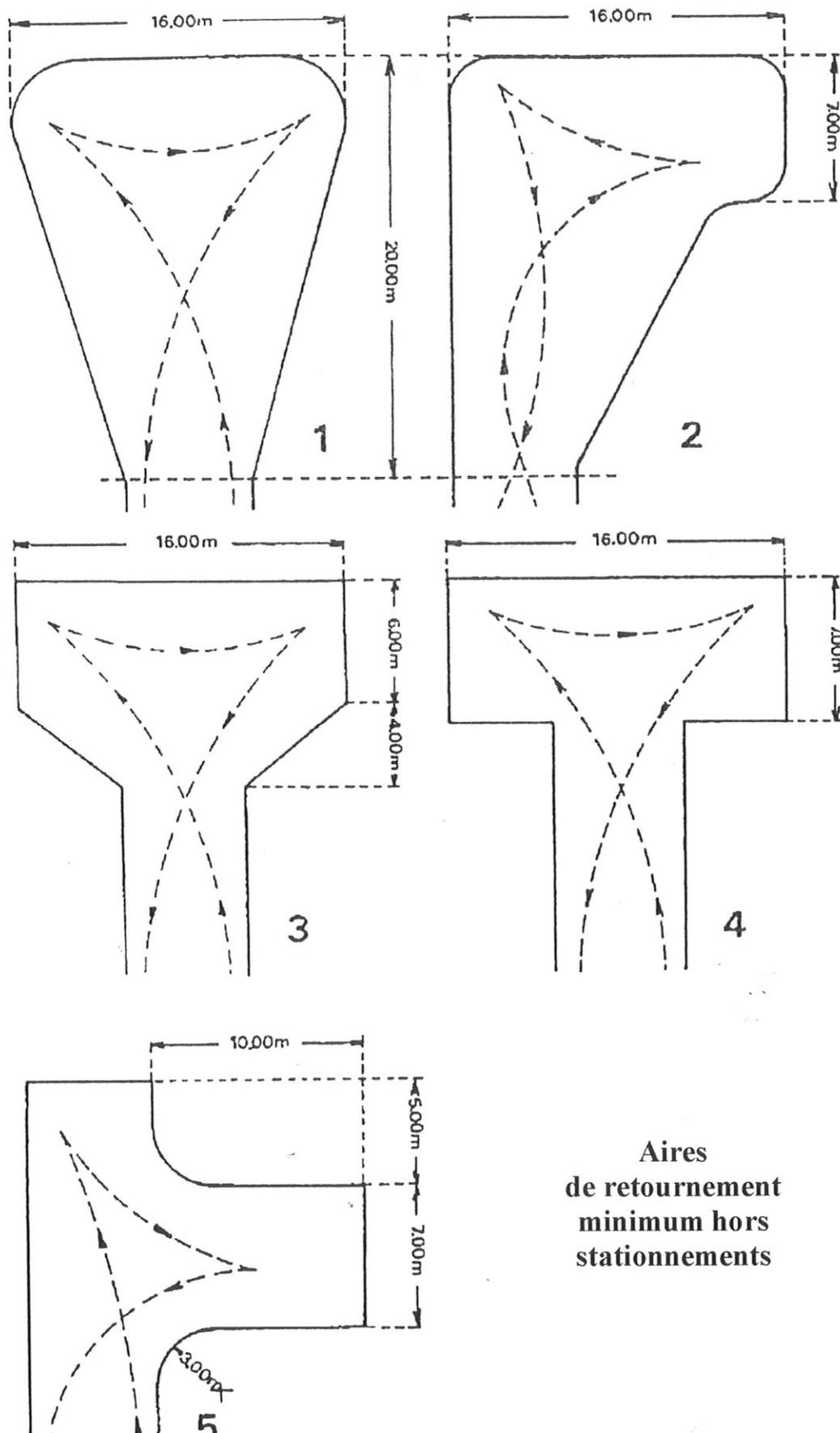
**Article 13 N : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Non réglementé

**Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# ANNEXE SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT



**Aires  
de retournement  
minimum hors  
stationnements**