



DEPARTEMENT DU DOUBS

4

COMMUNE DE RAYNANS

Plan

Local

d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT

Prescription de la révision du PLU par délibération du conseil municipal du : 7 mars 2002
Arrêt du PLU par délibération du conseil municipal du : 14 mars 2013
Enquête publique réalisée : du 19 février 2014 au 21 mars 2014
Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : 14 mai 2014
Mise à jour du PLU par arrêté du Maire du : 02 septembre 2014

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS



Cabinet RUEZ & Associés

SARL de Géomètre-Expert
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99
cabinet.ruez@orange.fr - <http://www.cabinetruez.fr>

02096 – Septembre 2014

Préambule

Le territoire communal est couvert par les zones :

- **Urbaines** :
 - **U** (et secteur **Uc**)
 - **U centre**

- **A Urbaniser** :
 - **AU1**
 - **AU2**

- **Agricoles** : **A** (et secteur **Aa**)

- **Naturelles et forestières** : **N** (et secteur **Naf**)

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

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 Uc correspondant au cimetière existant et son extension.

Article 1 U : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

1°) Accès

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

2°) La desserte

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

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

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

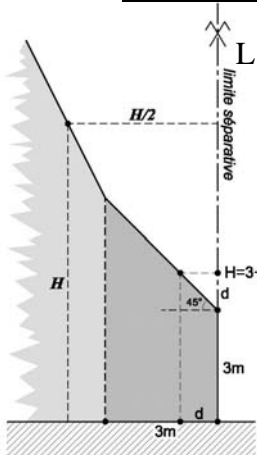
Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

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



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

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

en limite séparative.

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

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

Non réglementé

Article 9 U : L'emprise au sol des constructions

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

Article 10 U : La hauteur maximale des constructions

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

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

Article 11 U : L'aspect extérieur

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

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

Les toitures terrasses¹ et les toits plats² sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Toutes clôtures ou haies ne doivent pas excéder 1,20 mètre de hauteur sur rue et 1,80 mètre en limite séparative. Toutefois, les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,60 mètre de hauteur. Elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage...) dans la limite de 1,20 mètre et 1,80 mètre de hauteur pour l'ensemble, respectivement sur rue et en limite séparative.

Article 12 U : Réalisation d'aires de stationnement

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

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

¹ Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.

² Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

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

Les plantations doivent être d'essences locales³.

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

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

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

Article 14 U : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 U : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

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

ZONE U Centre

Informations sur le caractère de la zone :

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

Article 1 U centre : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U centre : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

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

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

Sauf si elles sont contiguës 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.

Article 11 U centre : L'aspect extérieur

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

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

Les toitures terrasses⁴ sont autorisées à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les toits plats⁵ sont interdits.

Toutes clôtures ou haies ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur sur rue et 1,80 mètres en limite séparative. Toutefois, les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,60 mètre de hauteur. Elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage...) dans la limite de 1,20 mètres et 1,80 mètres de hauteur pour l'ensemble, respectivement sur rue et en limite séparative.

⁴ Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.

⁵ Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

Article 12 U centre : Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Les plantations doivent être d'essences locales⁶.

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

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

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

Article 14 U centre : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 U centre : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 U centre : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

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

ZONE AU1

Informations sur le caractère de la zone :

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

Article 1 AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

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

1°) Accès

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

2°) La desserte

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

Les voies 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

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

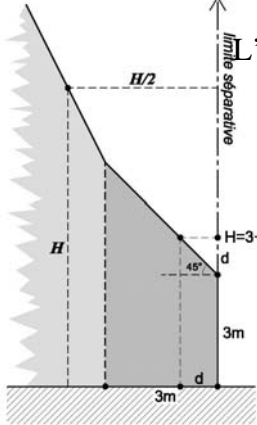
Article 5 AU1 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

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



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

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

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

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

en limite séparative.

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

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

Non réglementé

Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions

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

Article 10 AU1 : La hauteur maximale des constructions

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

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

Article 11 AU1 : L'aspect extérieur

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

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

Les toitures terrasses⁸ et les toits plats⁹ sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Toutes clôtures ou haies ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur sur rue et 1,80 mètres en limite séparative. Toutefois, les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,60 mètre de hauteur. Elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage...) dans la limite de 1,20 mètres et 1,80 mètres de hauteur pour l'ensemble, respectivement sur rue et en limite séparative.

Article 12 AU1 : Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Les plantations doivent être d'essences locales¹⁰.

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

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

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

⁸ Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.

⁹ Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

¹⁰ Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

Article 14 AU1 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 AU1 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 AU1 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

ZONE AU2

Informations sur le caractère de la zone :

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

Article 1 AU2 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 5 AU2 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9 AU2 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 AU2 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 AU2 : L'aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 AU2 : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 14 AU2 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 AU2 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 AU2 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE A

Informations sur le caractère de la zone :

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

Elle comprend un secteur Aa, inconstructible, lié au périmètre de protection de la source de la Baumette.

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.

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 d'élevage et à son gardiennage, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'une habitation par exploitation.
3. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication.
4. 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, sauf pour les travaux rendus nécessaires pour la mise aux normes des exploitations existantes.

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

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

L'implantation des constructions est autorisée 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 soignées pour une bonne intégration paysagère (exemple : 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 d'aspect « 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.

Les toitures terrasses¹¹ et les toits plats¹² sont interdits.

Article 12 A : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

Les plantations doivent être d'essences locales¹³.

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

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

Article 14 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

¹¹ Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.

¹² Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

¹³ Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

ZONE N

Informations sur le caractère de la zone :

*Elle se compose des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
Elle comprend un secteur Naf affecté à l'accueil des activités d'exploitation forestière (stockage, façonnage, broyage...)*

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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 point de récupération en vue du stockage),
- et aux équipements et aménagements collectifs de loisirs ou de tourisme à condition que la construction ne dépasse pas 50 m²

En secteur Naf, seules les constructions et infrastructures nécessaires aux activités d'exploitation forestière (stockage, façonnage, broyage...) sont autorisées.

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

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

Article 11 N : L'aspect extérieur

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

En secteur Naf, les façades des bâtiments seront soignées pour une bonne intégration paysagère (exemple : bardage bois). Les toitures terrasses¹⁴ et les toits plats¹⁵ sont interdits.

Article 12 N : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

¹⁴ Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.

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

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

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

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

En secteur Naf, les plantations doivent être d'essences locales¹⁶.

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 N : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

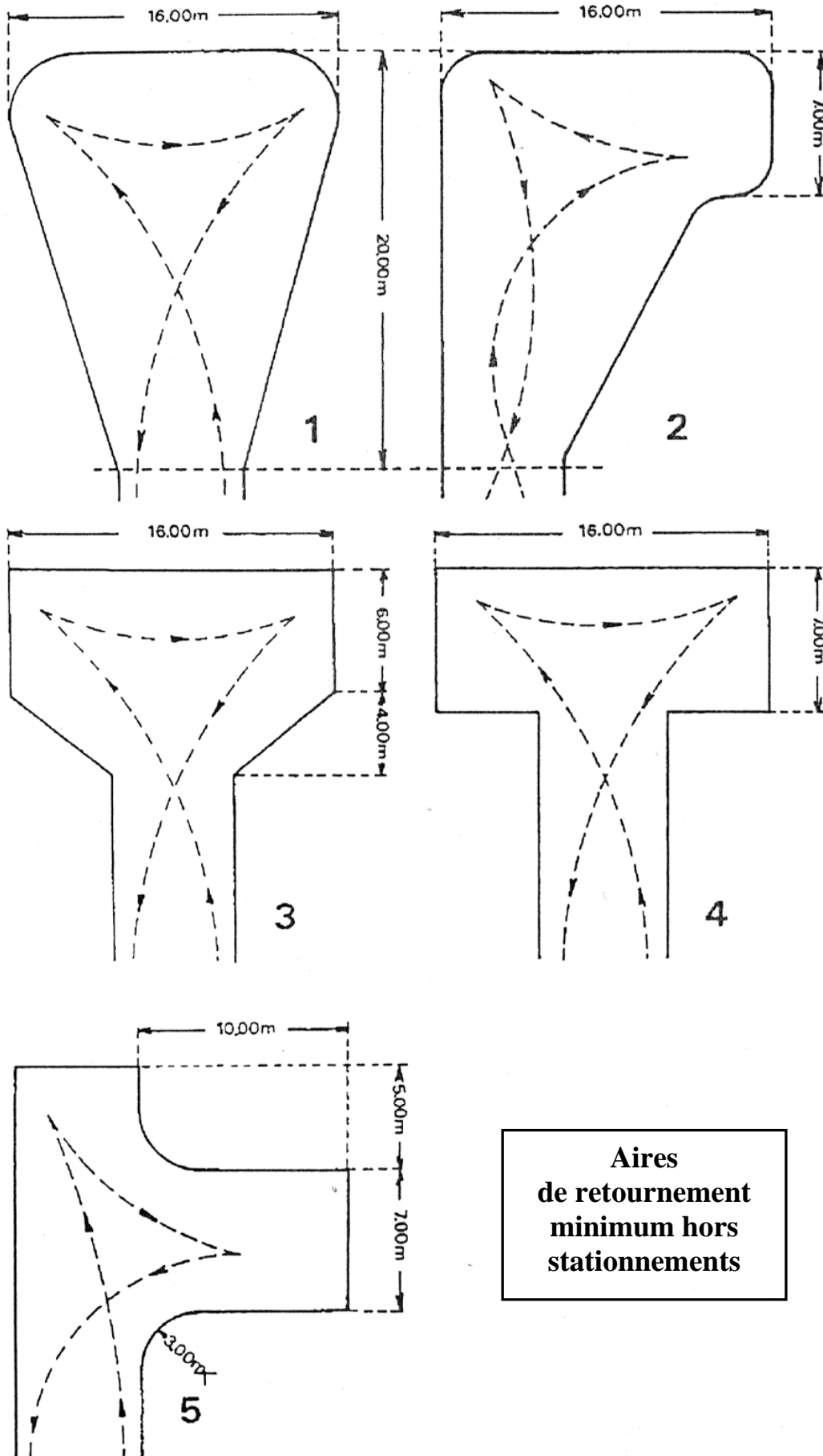
Article 16 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

¹⁶ Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

ANNEXE 1

SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT



ANNEXE 2

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

Sur les sols mésophiles

(c'est-à-dire secs à frais, plus ou moins profonds, ni très acides, ni très secs, ni très humides)

Espèces arborescentes

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Acer platanoïdes</i>	Erable plane
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Juglans regia</i>	Noyer royal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage *
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier commun *
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à feuilles cordées
<i>Ulmus campestre</i>	Orme champêtre (sols frais)
<i>Ulmus scabra (= U. glabra)</i>	Orme des montagnes

Espèces arbustives

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

Lianes

<i>Clematis vitalba</i>	Clématite vigne-blanche
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant

Sur les sols hydromorphes plus ou moins tourbeux*(sols humides à mouillés, ripisylves : haies bordant les rivières)***Espèces arborescentes**

<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile
<i>Ulmus campestris</i>	Orme champêtre

Espèces arbustives

<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ribes nigrum</i>	Cassissier
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier rouge
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à maquereaux ☆
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix eleagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

Lianes

<i>Humulus lupulus</i>	Houblon
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite vigne-blanche
<i>Solanum dulcamara</i>	Morelle douce-amère

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

☆ Espèces épineuses

(*) Compte tenu des risques de développement du feu bactérien (maladie contagieuse s'attaquant aux Rosacées à pépins), la multiplication, la plantation et la commercialisation des essences munies d'un astérisque dans les listes ci-dessus, est interdite (d'après la liste établie par SPY-ENITH-INRA en juillet 1990). Il est éventuellement possible de remplacer les plans sauvages de ces espèces par des variétés horticoles résistantes.