

Commune des LONGEVILLES MONT D'OR



PLAN LOCAL D'URBANISME

Emportant révision du Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT D'URBANISME

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date des 10 janvier 1992 et 9 novembre 2001

. Projet arrêté par DCM en date du 24 octobre 2005

. Enquête publique du 10 juillet 2007 au 11 août 2007

Révision approuvée par DCM en date du 15 février 2008

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune des LONGEVILLES MONT D'OR.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du Code de l'Urbanisme (dispositions permissives du règlement national d'urbanisme) visées à l'article R 111-1 :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur de sites ou vestiges archéologiques ;
- R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-21 : aspect des constructions.

2. Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme des LONGEVILLES MONT D'OR est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

- **zone U** couvrant le bâti existant des noyaux urbains des LONGEVILLES MONT D'OR et des LONGEVILLES HAUTES.

Cette zone comprend deux secteurs particuliers :

- Uc, correspondant au centre, présentant un bâti aux plus fortes volumétries,
- Ud, correspondant à un secteur de bâti plus diffus, de faible volumétrie.

- **zone AU**, zone à urbaniser en raison de la présence d'équipements publics de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone. Sa vocation dominante est l'habitat, tout en permettant une mixité des fonctions.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- les secteurs AUc, devant renforcer les centres Uc,
- **zone AU-Z**, zone à urbaniser en raison de la présence d'équipements publics de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone. Sa vocation dominante est l'accueil d'activités économiques.
- **zone A**, couvrant des terres exploitées à des fins agricoles.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- les secteurs A-1, où toute construction est interdite.
- **zone N**, couvrant les forêts ainsi que les espaces naturels, à protéger.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS - EQUIPEMENTS TECHNIQUES - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.

1°. « *Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées et ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°. « *Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions (du présent règlement), le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble* » (article R. 111-19 du Code de l'urbanisme).

3°. Les équipements techniques (transformateurs électriques, Abribus, etc...) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements des zones.

4°. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dans la mesure où ledit bâtiment a été régulièrement édifié (article L. 111-3 du Code de l'urbanisme modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000).

ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Archéologie : de nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventives – Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, et Décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Conformément à l'article 1 du Décret n° 2002-89, **la saisine du Préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les travaux soumis à autorisation au titre des articles R 442-1, R 442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre des articles R 442-3 du même code, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 5 février 1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27 septembre 1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toutes découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7 rue Charles Nodier, 25043 Besançon Cedex, Tél. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

- Risques sismiques : Le territoire de la commune est classé en zone sismique « 1a », définie par décret du 14 mai 1991. Les constructions devront respecter les règles de construction spécifiques en découlant.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

DELIMITATION DE LA ZONE U

La zone U couvre le bâti existant des noyaux urbains des LONGEVILLES MONT D'OR et des LONGEVILLES HAUTES.

Au sein de cette zone, des secteurs particuliers sont identifiés :

- *les centres anciens des deux entités villageoises, par l'indice « c »,*
- *les extensions les plus récentes, typiquement pavillonnaires, par l'indice « d ».*

La zone U porte très majoritairement sur un sol composé de moraines, groises, éboulis et dépôts superficiels. En cas de pente, un tel sol peut être affecté par un risque de mouvement de terrain.

Cependant, à ce jour, aucun secteur n'a été formellement identifié à ce titre.

La zone U est traversée et bordée par une rivière et des ruisseaux. Les terrains qui les bordent peuvent être affectés par un risque d'inondation, sans qu'aucun secteur n'ait été évalué comme tel à ce jour.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U se caractérise par :

- une diversité des volumétries (le bâti ancien côtoie le bâti récent : ferme comtoise traditionnelle de volumétrie importante, bâti récent de faible volumétrie) ;
- une implantation des constructions plutôt variée ;
- une vocation aujourd'hui à dominante d'habitat, dans laquelle la mixité des fonctions existe.

L'objectif de la zone U est de conserver l'identité traditionnelle des deux entités villageoises, héritage de l'histoire de la commune, tout en affirmant leurs parties centrales et la mixité de leurs fonctions.

Les secteurs Uc correspondent aux parties centrales à renforcer (volumétrie plus forte ; bâti plus organisé).

Les secteurs Ud correspondent aux extensions de type pavillonnaire (volumétrie faible ; bâti diffus).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

Rappel : Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, en présence de risques éventuels d'inondation ou de mouvement de terrain.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à usage :

- industriel,
- agricole, sauf celles visées à l'article U2,
- d'entrepôt commercial,
- de dépôts de ferrailles et de vieux matériaux,
- de camping et de caravaning,
- de carrières.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes, à usage :

- agricole, sous réserve de constituer une extension de bâtiments à usage d'activité agricole pré-existants à l'approbation du PLU,
- d'affouillement et exhaussements, si elles sont liées à une occupation et utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif, de dimension suffisante, raccordées au réseau public d'assainissement.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

En U et dans les secteurs Ud :

Les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les secteurs Uc :

Les constructions devront s'implanter dans une bande allant de l'alignement des voies et emprises à un recul de 5 m au plus de cet alignement.

EXCEPTION :

- Toutefois, des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité (visibilité en virage, à l'approche de carrefours, etc.) ou pour une meilleure intégration paysagère, compte tenu du caractère des bâtiments avoisinants.
- Dans les secteurs Uc, à l'arrière d'un front bâti, les constructions pourront s'implanter librement.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

- En U, les constructions pourront s'implanter de limite en limite. En cas de recul par rapport à une limite séparative, ce recul ne pourra excéder 6 m.
- Dans les secteurs Uc, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative au moins. En cas de recul par rapport à l'autre limite séparative, ce recul ne pourra excéder 6 m.
- Dans les secteurs Ud, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS :

En U et dans les secteurs Uc, à l'arrière d'un front bâti sur rue, les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

Les constructions s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

EXCEPTIONS :

En l'absence de front bâti sur rue dans les secteurs Uc, les constructions seront soit jointives ou accolées, soit en recul maximum de 6 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

- Dans les secteurs Uc, les constructions principales ne pourront présenter de différence de plus d'un niveau avec les constructions principales de part et d'autre, dans la limite maximale de R + 3 sous l'égout de toiture.
- En U, la hauteur maximale des constructions est de R + 3 sous l'égout de toiture.
- Dans les secteurs Ud, la hauteur maximale des constructions est de R + 2.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les principales caractéristiques du paysage urbain sont :

Sur le centre du village et ses proches extensions, la présence de fronts bâtis plus ou moins continus dont les caractéristiques sont typiques à l'architecture comtoise :

- . présence de maisons de village de volumétrie conséquente avec un corps équilibré de façade ainsi qu'une toiture importante (R+1 ou R+2+ combles).
- . présence d'anciennes fermes dotées d'un corps de logis ainsi que d'une partie de grange dans la continuité.

Sur le reste de la Commune, l'habitat reste essentiellement individuel de typologie pavillonnaire classique (maisons 2 ou 4 pans).

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

EXCEPTION :

En U et dans les secteurs Uc, pour la réhabilitation de volumes bâtis existants, si le stationnement ne peut être assuré sur le terrain d'assiette ou intégré à la construction, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit justifier de l'existence ou de la réalisation en propriété d'un nombre de places équivalant sur un terrain situé à proximité du projet (de l'ordre de 200 m au plus).

Rappel : l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres seront plantés et traités avec soin.

Les plantations seront de préférence d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.