

**MAIRIE
ARCEY**

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE D'ARCEY

4

Plan

Local

d'Urbanisme

REGLEMENT

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme	Approbation par délibération du conseil municipal du 25 juin 2008
Modification du PLU pour la suppression des zones Uc et AU2 contiguës exposées à des risques technologiques	Approbation par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2011
Révision simplifiée du PLU relative à la création d'une zone commerciale et d'activités	Approbation par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2011
Modification simplifiée du PLU relative aux règles de hauteur dans les zones urbaines et à urbaniser	Approbation par délibération du conseil municipal du 14 septembre 2012
Révision allégée n°1 du PLU relative à la création d'un secteur d'exploitation forestière en zone naturelle et forestière	Approbation par délibération du conseil municipal du 30 octobre 2014
Révision allégée n°2 du PLU	Approbation par délibération du conseil municipal du 22 janvier 2015

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS



Cabinet RUEZ & Associés

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

14029 – Février 2015

PREAMBULE

Le territoire communal est couvert par les zones :

- **Urbaines** :
 - **U** (et secteurs **Ua** et **UL**)
 - **U centre**
 - **U activités**

- **A Urbaniser** :
 - **AU1** (et secteur **AU1 dense**)
 - **AU2** (et le secteur **AU2 loisirs**)
 - **AUca**

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

- **Naturelles** : **N** (et secteurs **N carrières** et **Nef**)

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 stipulée 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.

Elle comprend :

- le secteur UL affecté aux activités scolaires, sportives, socioculturelles, de loisirs,
- le secteur Ua plus spécialement affecté à du logement de plus forte densité,

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 paysager des lieux avoisinants.
5. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
6. Les terrains de camping,
7. En secteur UL, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées au 3° de l'article 2 U.
8. En secteur ULi, 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. En secteur UL, seules les constructions et infrastructures affectées à l'accueil des activités scolaires, sportives, socioculturelles et de loisirs 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 activités scolaires, sportives, socioculturelles et de loisirs 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.
4. En secteur ULi, seuls les préaux sont autorisés.

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.

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

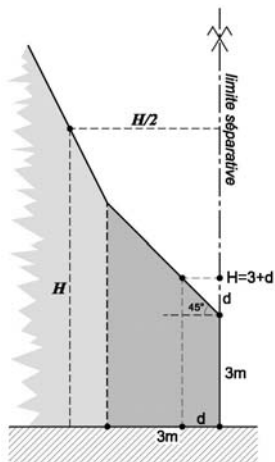
Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 2 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,
- 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 règlementée par 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

Non réglementé

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 10,8 mètres.

La hauteur maximale des constructions en secteur UL n'est pas règlementée.

Dans la zone U et ses secteurs (UL et Ua), la hauteur des constructions joignant la limite séparative est règlementée par l'article 7 U dans la bande de trois mètres parallèle à cette limite.

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 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.

Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, les clôtures et haies peuvent être limitées à 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.

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

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.

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 paysager des lieux avoisinants.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
5. Les terrains de camping,

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 2 mètres de 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.

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 10,8 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.

Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, les clôtures et haies peuvent être limitées à 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 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, 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 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 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, 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 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 8 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 mètres.

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

Toutefois, une marge de recul de 10 mètres minimum doit être respectée par rapport aux limites des zones à vocation d'habitat U et AU2.

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

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 10,8 mètres.

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.

Article 12 U activités : Réalisation d'aires de stationnement

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

Article 13 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 l'impact visuel des dépôts.

Article 14 U activités : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Zone AUca

Informations sur le caractère de la zone :

La zone AUca a une vocation d'accueil des constructions destinées aux commerces, bureaux et à l'artisanat. Son urbanisation est possible dans le respect de l'organisation générale de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Article 1 AUca : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions destinées aux commerces, bureaux et à l'artisanat.
2. Les constructions à usage d'habitat aux conditions cumulées :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
 - que la surface habitable soit nettement inférieure à la surface destinée à l'activité,
 - 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, sans qu'ils aient toutefois lieu dans la bande de recul des constructions le long de la RD 683.
5. Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que :
 - dans le respect de l'organisation générale de l'aménagement d'ensemble de la zone,¹
 - 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.

¹ Le projet doit justifier sa compatibilité avec un plan de composition de l'aménagement de l'ensemble de la zone, qui devra être complété d'un programme des travaux des équipements internes à l'opération indiquant leurs caractéristiques, 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 AUca : 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.

Article 4 AUca : 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'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain. Les ouvrages nécessaires au traitement -notamment des eaux de voiries et de parkings- et 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 AUca : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Un recul minimum de 8 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 mètres.

Une bande de recul définie dans les orientations d'aménagement sectorielles est imposée à toute construction, à l'exception des structures ouvertes de type toiture abris, nécessaires à des activités telles que station de lavage automobile et station de distribution de carburant, et leur local technique, à condition de ne s'éloigner de cette ligne que pour permettre strictement le mouvement des véhicules utilisateurs.

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

Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, une marge de recul de 5 mètres minimum doit être respectée par rapport aux limites de la zone à vocation d'habitat U.

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

Non réglementé

Article 9 AUca : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 AUca : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 7,2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Un dépassement léger peut être autorisé pour des équipements techniques nécessaires au fonctionnement.

Article 11 AUca : 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 clôtures seront à claire-voie et ne pourront dépasser 1,80 mètres. Les haies écrans sont proscrites y compris le long de la zone agricole A.

Les couleurs des constructions seront choisies dans des teintes claires à l'exception du blanc, en accord avec les teintes du bâti traditionnel, avec la possibilité d'utiliser des teintes vives pour souligner l'architecture sur des surfaces très réduites comme par exemple les huisseries et le fond destiné à recevoir une enseigne.

Les toitures seront également très discrètes, elles pourront être plates, sinon elles auront deux pans et dans ce cas éviterons les pentes supérieures à 35°. Leurs teintes seront d'inspiration des couleurs de toitures traditionnelles ou couleur zinc, le noir et le gris étant interdits.

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 AUca : Réalisation d'aires de stationnement

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

Article 13 AUca : 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°683 ne devront pas constituer un masque visuel. Aucun dépôt n'est autorisé entre la RD n°683 et le premier bâtiment implanté sur la propriété.

Les plantations doivent être d'essences locales.

Article 14 AUca : 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. Leur urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend une zone « AU1 dense » de plus forte densité suivant le PADD.

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 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. 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,²
 - 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.

² 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

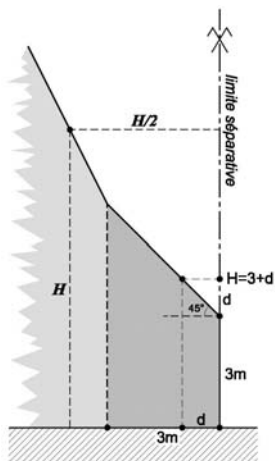
Les constructions doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur AU1 dense, les constructions doivent être implantées entre 0 et 2 mètres de l'alignement des voies.

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,
- 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 règlementée par 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)

Dans le secteur AU1 dense, 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 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

Non réglementé

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 + 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 10,8 mètres.

Toutefois, dans la zone AU1 excepté le secteur AU1 dense, la hauteur des constructions joignant la limite séparative est règlementée par l'article 7 U dans la bande de trois mètres parallèle à cette limite.

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 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.

Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, les clôtures et haies peuvent être limitées à 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 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 AU1 : 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.

Elle comprend une zone « AU2 loisirs » actuellement consacré aux activités de motocross et de tir à l'arc.

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° et 5° de l'article 2 A.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

1. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et à l'entretien des forêts.
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 existante du bâtiment 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 constructions et installations accessoires aux bâtiments principaux à usage d'habitation implantés en zones urbaine, à urbaniser et agricoles, à condition qu'elles soient réalisées à moins de 30 mètres du bâtiment principal et sur la propriété dudit bâtiment.
5. Les abris pour animaux non destinés à l'élevage, à condition que leur surface n'excède pas 40 m², que leur hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit ne dépasse pas 3.50 m et qu'ils comportent un habillage aspect bois et une couverture aspect tuile, 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 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.

Elle comprend :

- *un secteur N carrières à protéger en raison de la richesse du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées,*
- *et un secteur Nef affecté à l'accueil des activités d'exploitation forestière (stockage, façonnage, broyage ...).*

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol sont 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 collectifs de loisir ou de tourisme dont les constructions demeureront non closes,

Dans le secteur N carrières, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des carrières et des infrastructures directement liées à leur activité.

Dans le secteur Nef, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions, infrastructures et aménagements nécessaires aux activités d'exploitation forestière (stockage, façonnage, broyage ...), dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

En secteur Nef, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques.

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

1°) Le réseau d'eau potable

En secteur Nef, toute construction qui requiert une alimentation en eau potable disposera d'un système d'alimentation individuelle conforme à la législation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

En secteur Nef, le cas échéant, un système autonome de traitement des eaux usées est autorisé conformément à 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.

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.

En secteur Nef, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'à 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 Nef, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres sauf en cas d'impératifs techniques et fonctionnels auquel cas un dépassement modéré est autorisé.

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 Nef, les façades des bâtiments seront soignées pour une bonne intégration paysagère (exemple : bardage bois). Les toitures seront d'aspect « vert foncé ». Les toitures terrasses³ et les toits plats⁴ sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

Article 12 N : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

Les plantations doivent être d'essences locales.

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.

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

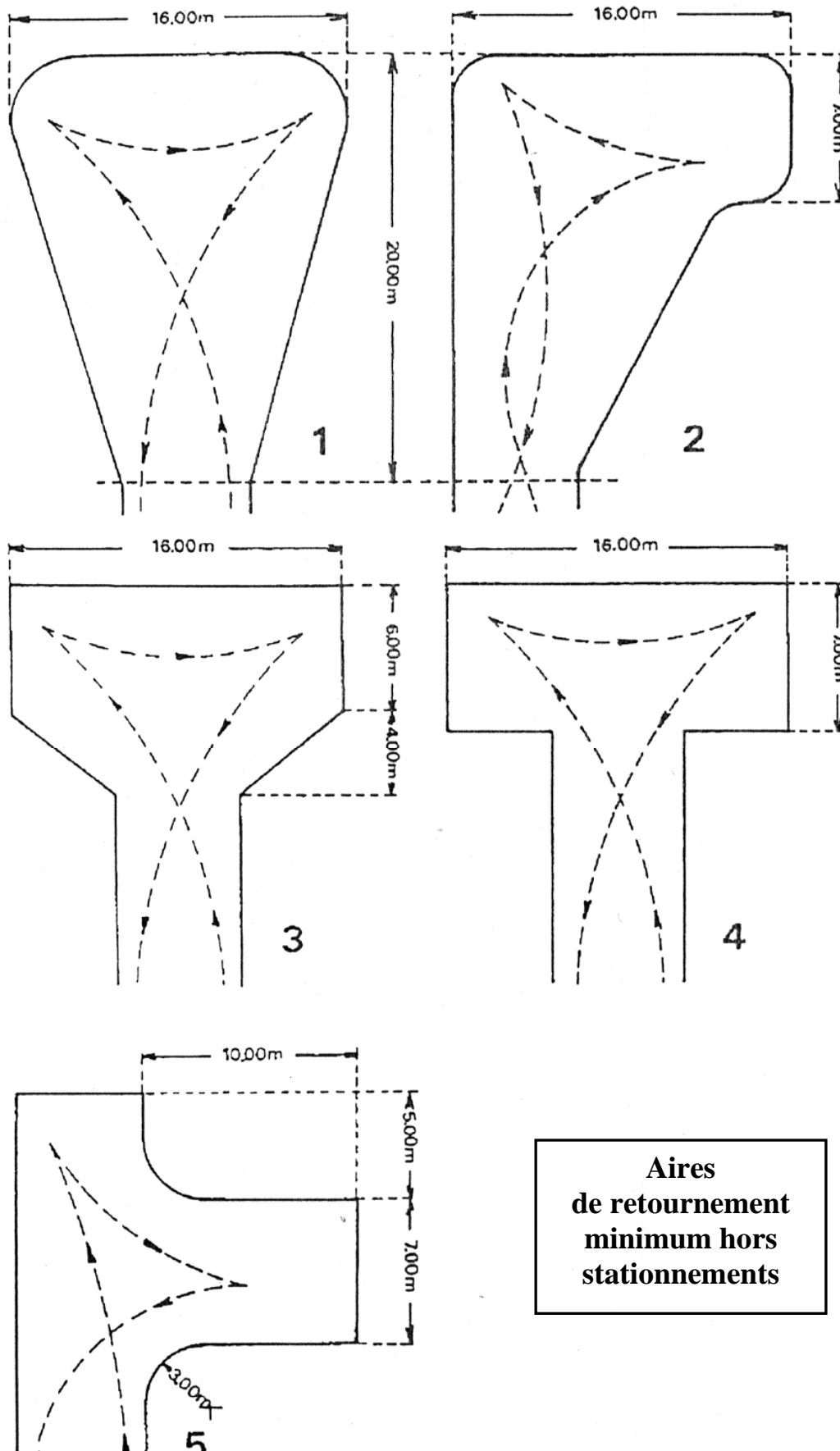
Non réglementé

³ Toiture terrasse : zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.

⁴ Toit plat : toiture dont la pente n'excède pas 15%. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

ANNEXE

SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT



**Aires
de retournement
minimum hors
stationnements**