



COMMUNE DE MONTENOIS

Révision du Plan d'Occupation des Sols
en Plan Local d'Urbanisme approuvée le 21 mars 2008



CABINET RUEZ & ASSOCIÉS



Pièce n°4 : Règlement

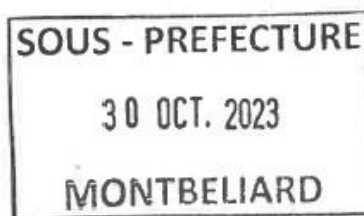
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 février 2010
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 22 mars 2012
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 18 septembre 2019

Modification simplifiée n°4 approuvée le 9 octobre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du 9 octobre 2023

Le Maire,

Visa Sous-Préfecture



Agence de Développement
Urbanisme du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00
www.adu-montbeliard.fr



SOMMAIRE

TITRE I :

PREAMBULE	1
------------------------	----------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

ZONE U	2
ZONE U centre	6

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER :

ZONE AU1	9
ZONE AU2.....	14

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES :

ZONE A	16
---------------------	-----------

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES :

ZONE N	19
---------------------	-----------

TITRE VI :

ANNEXE.....	21
--------------------	-----------

PREAMBULE

Le territoire communal est couvert par les zones :

- **Urbaines :** - **U** (et secteurs **U loisirs** et **Use**)
- **U centre**
- **A Urbaniser :** - **AU1** (et secteurs **AU1 centre** et **AU1 loisirs**)
- **AU2**
- **Agricoles :** **A**
- **Naturelles :** **N**

Les dispositions règlementaires applicables à chacune de ces zones sont contenues au présent règlement. Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Toutefois, certaines dispositions du code de l'urbanisme qui sont dûment stipulées au dit- code s'appliquent également.

Informations sur les dispositions communes

1.1. Dispositions communes relatives aux risques et nuisances

1.1.1. Risques naturels

1.1.1.1. Risque sismique

Les règles de construction parasismique, applicables à compter du 1er mai 2011, sont les suivantes :

- Pour les bâtiments neufs, elles sont issues directement de l'Eurocode 8 ou découlent de règles forfaitaires pour les maisons individuelles,
- Pour les bâtiments existants, s'ils font l'objet de certaines typologies de travaux, elles sont soumises à ces mêmes règles modulées.

Il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » - Janvier 2011, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (Cf. Annexe 7.7 du PLU).

1.1.1.2. Aléa de retrait-gonflement des sols argileux

La commune est concernée par un aléa faible et moyen du phénomène. Seules les zones UI, AU1, A et N du PLU sont concernées.

Il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » présenté dans les annexes informatives du PLU (Cf. Annexes 7.8 du PLU).

1.1.1.3. Autres aléas mouvements de terrain

Des dolines, effondrements de cavités, abris, grottes, gouffres et pertes sont présents sur le territoire communal et situés principalement dans les zones AU1, A et N (Cf. Annexe 7.9 du PLU).

- ➔ Sur Montenois, la grande majorité des zones à risques se situent hors de l'urbanisation (mais rapprochées).
- ➔ Aléa glissement : Zones UI, AU1, A et N (aléa faible à fort).
- ➔ Aléa effondrement : Zones AU1, A et N (aléa faible à moyen).

Il est recommandé pour chaque projet concerné par un/des aléas de mouvements de terrain (Cf. Annexe 7.9 du PLU) de prendre en compte les dispositions inscrites dans le « guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols et la planification du territoire en l'absence de Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain » et son annexe mis en place par les services de l'État dans le Doubs (Cf. Annexe 7.6 du PLU).

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 des activités compatibles avec l'habitat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur U loisirs affecté à l'accueil des activités de loisirs et touristiques.
- un secteur Use réservé aux constructions et infrastructures nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment au fonctionnement d'une station de traitement des eaux usées, et au traitement et stockage des déchets.

Informations sur les dispositions particulières de la zone U loisirs (UI) :

Prise en compte des risques (voir dispositions communes).

Certains secteurs de cette zone UI sont concernés par des risques naturels notamment glissement (aléa faible à fort) et effondrement (indice karstique) où pourra être appliqué l'art. R. 111-2 du CU.

Les secteurs concernés par ces risques naturels sont repérés en Annexes 7.8 et 7.9 du PLU.

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 U loisirs, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées au 3° de l'article 2 U,
8. En secteur Use, 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 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,
2. Les constructions et installations liées à l'activité horticole existante,
3. En secteur U loisirs, seules les constructions et infrastructures affectées à l'accueil des activités de loisirs et touristiques sont autorisées . Toutefois, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, l'artisanat, l'exploitation agricole sont admises aux conditions cumulées :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et touristiques autorisées,
 - qu'il n'y ait pas une disproportion entre les locaux d'activités de loisirs et touristiques et la partie consacrée aux autres destinations,
 - 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 consacrée aux autres destinations.
- 4. En secteur Use, seules seules les constructions et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment au fonctionnement d'une station de traitement des eaux usées, et au traitement et stockage des déchets, 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 de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe).

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

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

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

Dans le secteur U loisirs, en l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité et de télécommunication

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

Article 5 U : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

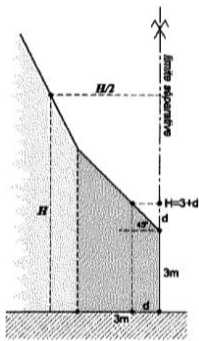
Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dans le secteur U loisirs, cette distance minimale est portée à 12 mètres.

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

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



la façade du bâtiment joignant la limite soit inférieure à dix mètres de long, et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :

- dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,
- en cas de construction de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale dans la bande de trois mètres est réglementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U,
- dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ($H = 3 + d$).

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

Dans le secteur Use, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

Dans le secteur U loisirs :

- la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres,
- une marge de recul de 15 mètres doit être respectée par rapport aux limites de la zone U à vocation d'habitat.

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

Non réglementé.

Article 9 U : L'emprise au sol des constructions

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

Article 10 U : La hauteur maximale des constructions

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

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

En secteur U loisirs, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 12 mètres.

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

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 proscrit. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée.

Toutes clôtures ou haies ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur.

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 de hauteur pour l'ensemble.

Article 12 U : Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

Les plantations doivent être d'essences locales.

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

Article 14 U : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

ZONE U centre

Informations sur le caractère de la zone :

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

Article 1 U centre : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création, l'extension et la reconstruction après sinistre de bâtiments à usage agricole,
2. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière,
3. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants,
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
5. Les terrains de camping,
6. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément caractéristique du paysage à préserver, localisé aux plans de zonage 5.1 et 5.2, au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ou de porter atteinte à son intérêt patrimonial, architectural et paysager.

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

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

Toutefois, la façade sera implantée selon l'ordonnancement architectural de proximité - lorsqu'il existe - dans la mesure où il n'est pas créé de gêne à la circulation publique ou d'atteinte à la sécurité.

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

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

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

Non réglementé.

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

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

Article 10 U centre : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants.

En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur par rapport au terrain naturel sera limitée à R + 2 + combles.

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

Article 11 U centre : L'aspect extérieur

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

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

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

Toutes clôtures ou haies ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur.

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 de hauteur pour l'ensemble.

Article 12 U centre : Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Les plantations doivent être d'essences locales.

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

Article 14 U centre : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

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 à l'exploitation agricole et forestière conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme et sous réserve de démontrer l'affiliation et la nécessité de celles-ci avec une ou des activités artisanales et/ou commerciales et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend :

- un secteur « AU1 centre » de plus forte densité suivant le PADD.
- un secteur « AU1 loisirs » destiné à l'accueil des activités de loisirs et touristiques.
- un secteur « AU1 activités » destiné à l'accueil des activités artisanales et commerciales et à l'exploitation agricole et forestière conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme et sous réserve de démontrer l'affiliation et la nécessité de celles-ci avec une ou des activités artisanales et/ou commerciales.

Informations sur les dispositions particulières de la zone :

Prise en compte des risques (voir dispositions communes).

Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques naturels notamment glissement (aléa faible à fort) et effondrement (indice karstique) où pourra être appliqué l'art. R. 111-2 du CU.

Les secteurs concernés par ces risques naturels sont repérés en Annexes 7.8 et 7.9 du PLU.

Article 1 AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie 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.
6. En secteur AU1 loisirs, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées au 3° de l'article 2 AU1.
7. En secteur AU1 activités, toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées au 4° de l'article 2 AU1.

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

1. 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,
2. Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que :
 - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,¹.

¹ 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.

- 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,
3. En secteur AU1 loisirs, en complément aux dispositions précédentes, seules les constructions et infrastructures affectées à l'accueil des activités de loisirs et touristiques sont autorisées. Toutefois, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, l'artisanat, l'exploitation agricole sont admises aux conditions cumulées :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et touristiques autorisées ,
 - qu'il n'y ait pas une disproportion entre les locaux d'activités de loisirs et touristiques et la partie consacrée aux autres destinations,
 - 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 consacrée aux autres destinations .
4. En secteur AU1 activités, en complément aux dispositions précédentes, seules les constructions et infrastructures affectées à l'accueil des activités d'artisanat et de commerce ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme et sous réserve de démontrer l'affiliation et la nécessité de celles-ci avec une ou des activités artisanales et/ou commerciales sont autorisées.

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.

Dans le secteur AU1 loisirs, en l'absence de réseau public d'assainissement, un système autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité et de télécommunication

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

Article 5 AU1 : 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 les secteurs AU1 loisirs et AU1 activités, cette distance minimale est portée à 12 mètres.

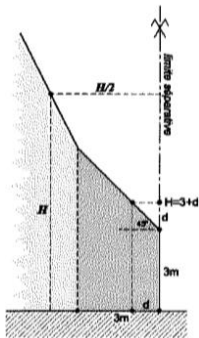
En secteur AU1 centre, les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies.

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 de long, et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :

- dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,
- en cas de construction de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale dans la bande de trois mètres est réglementée par le paragraphe 1 de l'article 10 AU1,
- dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ($H = 3 + d$).



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

Dans le secteur AU1 loisirs :

- la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres,
- une marge de recul de 15 mètres doit être respectée par rapport aux limites de la zone U à vocation d'habitat.

Dans le secteur AU1 activités :

- le recul par rapport à la limite séparative n'est pas réglementé.

Dans le secteur AU1 centre, sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

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

Non réglementé.

Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions

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

Article 10 AU1 : La hauteur maximale des constructions

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

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

En secteurs AU1 loisirs et AU1 activités, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 12 mètres.

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 proscrit. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée.

Toutes clôtures ou haies ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur.

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 de hauteur pour l'ensemble.

Dans le secteur AU1 activités, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...), comportant ou non une attache au sol avec mur-bahut d'une hauteur maximum de 60 cm. La couleur sera choisie dans des teintes foncées.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 2 mètres. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

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 opérations d'ensemble, les espaces publics devront comporter des aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

En secteurs AU1 loisirs et activités, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

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

Les plantations doivent être d'essences locales.

En secteur AU1 centre, 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

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

ZONE AU2

Informations sur le caractère de la zone :

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

Article 1 AU2 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements 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

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

ZONE A

Informations sur le caractère de la zone :

La zone A s'applique aux terrains 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.

Informations sur les dispositions particulières de la zone :

Prise en compte des risques (voir dispositions communes).

Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques naturels notamment glissement (aléa faible à fort) et effondrement (indice karstique) où pourra être appliqué l'art. R. 111-2 du CU.

Les secteurs concernés par ces risques naturels sont repérés en Annexes 7.8 et 7.9 du PLU.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à 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 surface de plancher du projet n'excède pas 50% de la surface de plancher existante du bâtiment au moment de l'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 tuiles de couleur « terre cuite », et qu'ils soient implantés à plus de 50 mètres des zones U, U centre et AU.
6. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics.
7. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication à l'exception des antennes de télécommunication.
8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément caractéristique du paysage à préserver, localisé aux plans de zonage 5.1 et 5.2, au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ou de porter atteinte à son intérêt patrimonial, architectural et paysager.

Article 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. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux usées ou pluviales doivent être réalisés selon la réglementation 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. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée.

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.

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

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

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.

Informations sur les dispositions particulières de la zone :

Prise en compte des risques (voir dispositions communes).

Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques naturels notamment glissement (aléa faible à fort) et effondrement (indice karstique) où pourra être appliqué l'art. R. 111-2 du CU.

Les secteurs concernés par ces risques naturels sont repérés en Annexes 7.8 et 7.9 du PLU.

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises 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 interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services et équipements 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 loisirs ou de tourisme dont les constructions demeureront non closes.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

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

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 N : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 N : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 N : L'aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 N : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

ANNEXE

ANNEXE SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT

