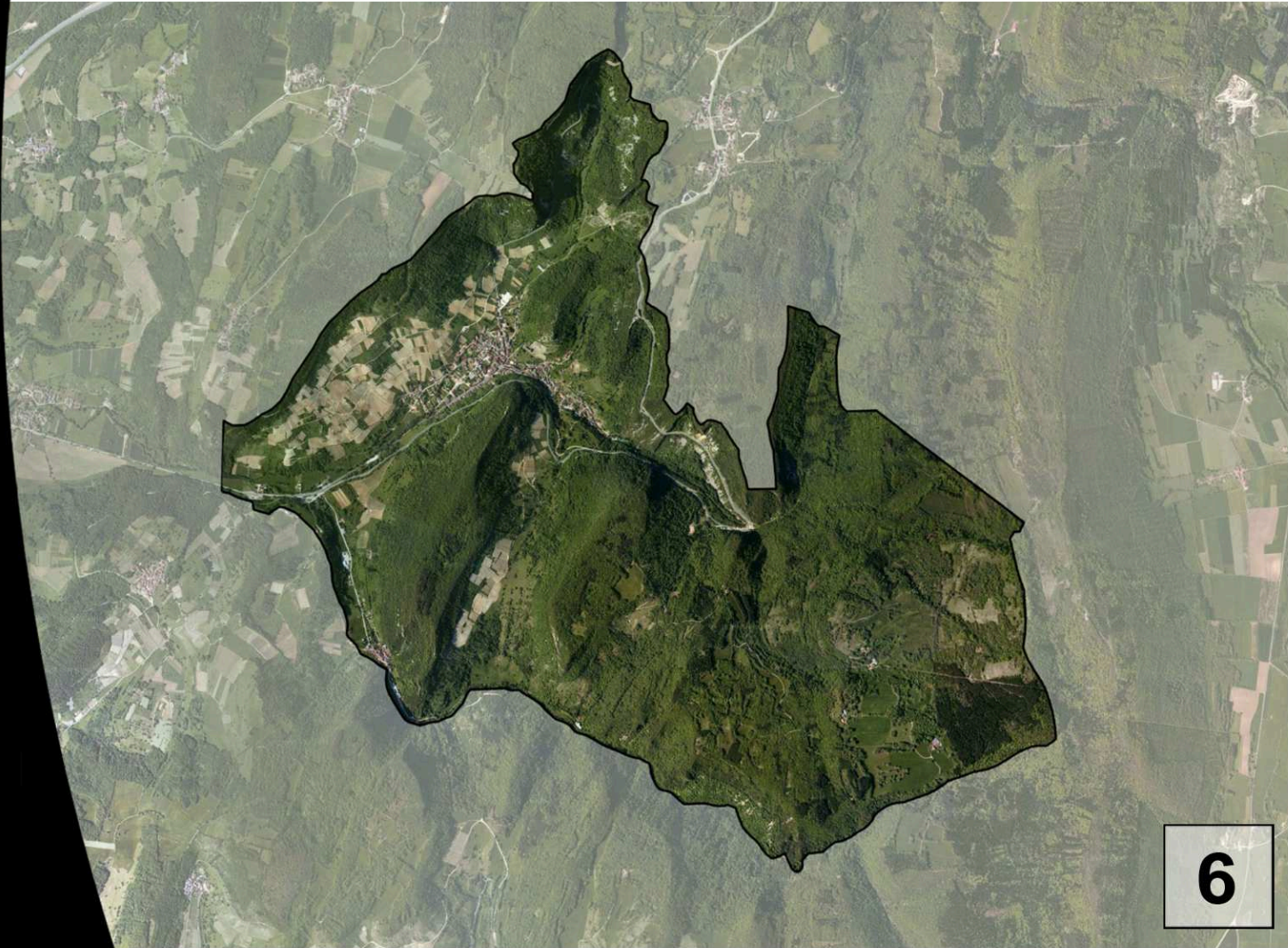




Règlement



DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

“Vu pour être annexé
à la délibération du 28
juin 2013”

Le Maire,
Sylvie GOY-CHAVENT

Prescription de la révision du PLU : le 18 octobre 2005

Discussion du PADD : le 24 janvier 2011

Arrêt du PLU: le 22 juillet 2011

Approbation du PLU: le 28 juin 2013

Sommaire

Dispositions Générales

I.	Champ d'application territorial du règlement	3
II.	Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols	3
III.	Division du territoire en zones	6
IV.	Champ d'application matériel du règlement	7
V.	Les prescriptions graphiques du règlement.....	9
I.	Dispositions applicables aux Zones UA	14
II.	Dispositions applicables aux Zones UB	19
III.	Dispositions applicables aux Zones UH	25
I.	Dispositions applicables aux Zones 1AU	34
II.	Dispositions applicables aux Zones 1AUx	40
III.	Dispositions applicables aux Zones 2AU	46
I.	Dispositions applicables aux Zones A	52
I.	Dispositions applicables aux Zones N	60

DISPOSITIONS GENERALES

I. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à la globalité du territoire de Cerdon. Il s'applique à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.

II. Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols

1) Nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme restent applicables. La rédaction des articles présentés ci-après est celle en vigueur lors de l'approbation du P.LU.

Article L.111-1-1 : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

Article L.421-5 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.111-9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L.421-4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

Article L.111-10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal".

Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) S'ajoutent également aux règles du plan local d'urbanisme les règles générales d'ordre public qui figurent aux articles suivants de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du P.L.U.

Article R.111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

Article R.111-3-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". Voir le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

Article R.111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

Article R.111-14-2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leur dimension, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R.111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Article R.421-12 : " Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."

3) S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont rappelées en annexes.

4) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées

par le plan local d'urbanisme [...] par délibération du conseil municipal, prises après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

III. Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal visé à l'article 1 en : zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N).

Les dispositions du titre 1 s'appliquent aux **Zones Urbaines (U)**.

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou disposant de l'ensemble des équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement ou à la construction permettant de délivrer immédiatement les autorisations.

Les Zones U comprennent :

- Des zones UA, zones urbaines mixtes de centre-bourg dont le bâti ancien est dominant. De manière générale, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elles comprennent des « sous-zone » UAi où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
- Les zones UB, zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat. Celles-ci incluent :
 - o Des zones UBi où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
 - o Des zones UBr destinées à l'accueil d'établissements de santé ou médico-sociaux.
- Les zones UH, zones de hameaux à vocation principale d'habitat.

Les dispositions du titre 2 s'appliquent aux **Zones A Urbaniser (AU)**.

Les Zones AU sont des zones actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...) destinées à l'extension future de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est temporisée :

- les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme.

- les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU, ou quand les réseaux seront suffisamment dimensionnés pour permettre l'aménagement de la zone.

Les zones 1AU sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Les zones 1AUx sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'activités économiques.

Les zones 2AU sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

Les dispositions du titre 3 s'appliquent aux **Zones Agricoles (A)**.

Les zones A sont des zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A comprennent plusieurs zones agricoles inconstructibles :

- des zones As : il s'agit de zones agricoles strictes dans lesquelles toute construction est interdite
- des zones Ai : il s'agit de zones agricoles dans lesquelles les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
- des zones Apc : il s'agit de zones inconstructibles où sont seuls autorisés les grangeons.

Les dispositions du titre s'appliquent aux **Zones Naturelles et Forestières (N)**.

Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, de nature variée, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent :

- les zones Nt, zones naturelles autorisant l'implantation de tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien
- les zones Nj correspondant à des zones de préservation de jardins.
- Les zones Nh

IV. Champ d'application matériel du règlement

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan.

Conformément à la jurisprudence, le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toutes occupations et utilisations du sol même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards. Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respectait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Art. L111-3-2° du Code de l'Urbanisme) :

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

V. Les prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

Espaces Boisés Classés

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations .

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols), pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Protection du patrimoine local

Les constructions ou édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ont été identifiés pour leurs caractéristiques culturelles, historiques, architecturales, patrimoniales. Toute intervention devra s'inscrire dans une logique de préservation ou de maintien de l'élément identifié. Le patrimoine protégé correspond à des bâtiments, des fontaines et des murets de pierres.

Secteurs en entrée de ville inconstructibles

Au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1084.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Servitude de mixité sociale

Pour répondre aux exigences de mixité sociale, la commune a défini des emplacements destinés à réaliser des programmes de logements aidés. Pour les secteurs déterminés au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme, 10% des programmes de logements devront être éligibles au financement de l'Etat en matière de logement social.

Indices de protection

Trois indices de protection se surajoutent au découpage territorial en zones. Ils s'appliquent à l'ensemble du territoire.

- L'indice i correspond aux secteurs inondables interdisant les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue. Le pétitionnaire devra se référer en plus du règlement du PLU au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation.
- L'indice pe correspond au périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable.
- L'indice pr correspond au périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable.

Plan de Prévention des risques – chute de rochers

Le hameau de Préau est concerné par des risques de chute de rochers. Des prescriptions spéciales tirées du Plan de Prévention des Risques s'appliquent. Le pétitionnaire se référera au règlement du PPR.

TITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. Dispositions applicables aux Zones UA

Caractère de la zone UA

Des zones UA, zones urbaines mixtes de centre-bourg dont le bâti ancien est dominant. De manière générale, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones UA comprennent également des zones UA_i où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- Les constructions à usage d'activités en dehors des constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les commerces, les installations et travaux divers, qui par leur fréquentation induite, risquent de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

Dans le secteur UA_i, les murs de clôture et tout type de clôture, exhaussements et affouillements sont interdits.

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

Non réglementé

Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 5 mètres de largeur.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement dans la continuité des bâtiments existants ;
- soit dans un retrait compris de 0 à 3 mètres si celui-ci est compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Les constructions doivent s'implanter sur une des deux voies s'il y en a deux.

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

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

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

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'au faîtage du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur n'excédera pas 15 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général lié aux infrastructures.

Toutefois, une hauteur différente est autorisée si le projet s'inscrit dans la continuité de bâtiments existants avec maintien de la ligne de faîtage.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

II. Dispositions applicables aux Zones UB

Caractère de la zone UB

Les zones UB sont des zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat.

Les zones UB comprennent une zone UBr destinée à l'accueil d'établissements de santé ou médico-sociaux.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones UB comprennent également des zones UBi et UBri où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- Les constructions à usage d'activités en dehors des constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les commerces, les installations et travaux divers, qui par leur fréquentation induite, risquent de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

Dans le secteur UAi, les murs de clôture et tout type de clôture, exhaussements et affouillements sont interdits.

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

Non réglementé

Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme mesurant au moins 8 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En secteur UBri, en attendant le raccordement du réseau existant sur la station intercommunale, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre une fosse septique toutes eaux et un filtre épurateur avant raccordement au réseau d'égout unitaire existant.

En secteur UBr, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur UBr, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur UBr, les constructions doivent être obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

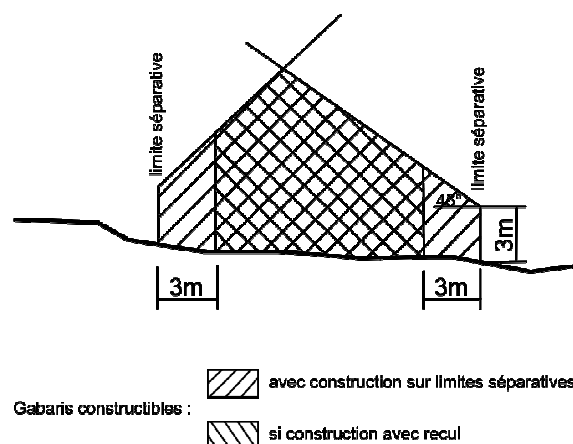
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'à l'égout de la toiture du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées.

Cette hauteur n'excèdera pas 12 mètres.

La hauteur des constructions en limite séparative est limitée à 3m.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.



Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.
- Les sous-sols sont interdits.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires

- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 20% de la superficie du terrain devra être végétalisé ou planté.

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,50 en zone UB et UBi

Pour les secteurs UBr et UBri, le COS est de 0,80.

Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

III. Dispositions applicables aux Zones UH

Caractère de la zone UH

Les zones UH correspondent aux zones de hameaux à vocation principale d'habitat, partiellement desservis par les équipements, et qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères et/ou mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;

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

Les extensions et les annexes des constructions existantes et actuelles sont autorisées.

Article UH 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UH 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UH 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement dans la continuité des bâtiments existants ;
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres si celui-ci est compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur ne devra pas excéder 9 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Toutefois, une hauteur différente est autorisée si le projet s'inscrit dans la continuité de bâtiments existants avec maintien de la ligne de faîtage.

Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie

renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UH 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 1 employé
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25m² de surface de vente

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UH 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article UH 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,5.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. Dispositions applicables aux Zones 1AU

Caractère de la zone 1AU

Les zones 1AU sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones AU comprennent également des zones AU_i où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de deux mètres
- L'exploitation de carrières.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La construction, l'extension ou la modification de locaux à usage d'activités économiques sont autorisées à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, odeur).

Les constructions nouvelles dès lors qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble comportant a minima 10% de logements aidés selon le respect de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 5 mètres de largeur.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies existantes ou projetées ;
- A une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative

- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 1 employé
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25m² de surface de vente

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 35% de la superficie du terrain devra être végétalisé ou planté.

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,5.

II. Dispositions applicables aux Zones 1AUx

Caractère de la zone 1AUx

Les zones 1AUx sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'activités économiques, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Les zones 1AUx devront être urbanisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de deux mètres
- L'exploitation de carrières.

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les logements sont autorisés s'ils sont intégrés dans le volume de production de l'activité et que la surface est limitée à 85m² SURFACE DE PLANCHER.

Article 1AUx 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 5 mètres de largeur.

Article 1AUx 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article 1AUx 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Les stationnements couverts pour les véhicules devront être situés à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article 1AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres mesurées à compter de la limite séparative.

Article 1AU 8x : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUx 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Article 1AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Article 1AUx 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le contexte paysager et bâti environnant, ainsi qu'avec le caractère général du site.

La couverture

- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Le traitement des façades

- Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 1AUx 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions, à l'exception des entrepôts :

- Bureaux et services : 1 place par tranche de 25 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Industriel et artisanal : 1 place pour deux employés.
- Commercial : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Hôtelier, équipement collectif, accueil du public ou restauration :
 - o destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - o appelées à recevoir du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
 - o destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
 - o destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée : bars, salles de café, restaurant, etc.

Article 1AUx 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 1AUx 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

III. Dispositions applicables aux Zones 2AU

Caractère de la zone 2AU

Les Zones 2AU sont des zones non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...) destinées à l'extension future de la commune. Les zones 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification, révision simplifiée ou révision générale du Plan Local d'Urbanisme et que lorsque les réseaux seront suffisamment dimensionnés pour permettre l'aménagement de la zone.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous aménagements et constructions en dehors d'une modification, révision simplifiée ou révision générale du PLU.

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

Soumis à conditions particulières les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en lien avec la vocation de la zone.

Article 2AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Non réglementé

Article 2AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 2AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I. Dispositions applicables aux Zones A

Caractère de la zone A

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle accueille les seules constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments désignés et numérotés au règlement graphique sont autorisés à changer de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- Une zone As, au sein duquel aucune construction n'est autorisée.
- Une zone Apc, inconstructible en raison de la préservation des coteaux viticoles.

Des trames spécifiques de protection se surajoutent aux zones délimitées. Ainsi, les zones A comprennent également :

- Des zones Ai correspondant aux secteurs inondables interdisant les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Les activités agricoles sont également définies dans l'article L 311-1 du Code Rural.

En secteur As, toute construction est interdite.

En secteur Ai, les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue sont interdits.

En secteur Apc, toute construction est interdite en dehors de celle mentionnées à l'article 2.

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

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils sont de faible emprise au sol.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Les habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les annexes lorsqu'elles sont liées à une habitation autorisée.

En secteur Apc : seules les constructions de grangeons d'une superficie maximale de 20 m² pour le stockage du matériel agricole sont autorisées.

Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Non réglementé.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée, si possible, ou dissimulée en façade.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Le long de la RD1084, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres mesurées à partir de l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées, cette hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- La couverture (volumétrie, épiderme, percements) : Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, percements) : Les façades devront présenter une seule couleur principale, les couleurs vives étant interdites.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

I. Dispositions applicables aux Zones N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière qui recouvre les espaces équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Une zone Nt, dans lequel l'implantation d'aérogénérateurs, et plus généralement tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien, sont autorisés.
- Une zone Nj, correspondant à des jardins à préserver, dans lesquels sont néanmoins autorisés les aménagements, extensions, et annexes des habitations existantes.
- Une zone Nh correspondant au secteur bâti en contre-haut de la rue de la Suisse, ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif.

- Une trame spécifique de protection des captages d'eau potable se surajoute aux zones délimitées.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales, industrielles, artisanales
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations

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

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

En outre sont autorisés dans la zone Nj :

- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments liées à la piscine dans la limite de 20 m² maximum.
- Les abris de jardin limité à 20m² liés aux bâtiments existants.
- Les garages limités à 50m² liés aux bâtiments existants.
- Les ouvrages et équipement lié à la sécurité des bâtiments.
- Les extensions sont autorisées si elles ont une emprise au sol d'un minimum de 80 m².

En outre, sont autorisés dans la zone Nh :

- les extensions de bâtiments existants.

En outre, sont autorisés dans la zone Nt :

- l'implantation d'aérogénérateurs et tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien.

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 4 mètres de largeur.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,

- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Le secteur Nt n'est pas soumis aux conditions énoncées ci-dessus.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Le long de la RD1084, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres mesurées à partir de l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur ne doit pas excéder : 4,5 mètres.

En zone Nh, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

En zone Nt, les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

Implantation et volume

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

En secteur Nt, les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues répondant aux besoins des constructions ou installations (habitat, personnel, livraison, etc.), doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé