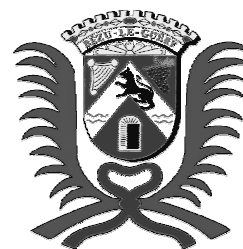


Commune de BEZU-LE-GUERY



Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Document n° 4.1 pièce écrite

"Vu pour être annexé
à la délibération du

18/04/2016

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature
du maire :



16 rue Rayet Lienart

51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions Générales	5
Article 1 - Champs d'application territoriale du plan	7
Article 2 - Division du territoire en zones	7
Les zones urbaines.....	7
Les zones à urbaniser.....	7
Les zones agricoles	7
Les zones naturelles.....	7
Objets de la réglementation.....	8
Article 3 – Espaces Boisés Classés	9
Article 4 – Les Emplacements Réservés	9
Article 5 – Éléments patrimoniaux.....	9
 Titre II : Lexique.....	 11
Article premier - Définitions	13
Hauteur d'un bâtiment :.....	13
SHON ou Surface Hors-Œuvre Nette :	13
Article Second – catégories de destinations des bâtiments	14
 Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines	 15
Chapitre unique Dispositions applicables à la zone U	17
Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	17
Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	18
Article U 3 – Accès et voirie	18
Article U 4 – Desserte par les réseaux	19
Article U 5 – Caractéristiques des terrains.....	20
Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	22
Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	22
Article U 9 – Emprise au sol	23
Article U 10 – Hauteur maximale des constructions.....	23
Article U 11 – Aspect extérieur.....	24
Article U 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	26
Article U 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins	28
Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....	28

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser29

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU	31
Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	31
Article 1AU 3 – Accès et voirie	32
Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux	33
Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains	33
Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..	35
Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	35
Article 1AU 9 – Emprise au sol	36
Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....	36
Article 1AU 11 – Aspect extérieur.....	37
Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	39
Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins....	41
Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....	41
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU	43
Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	43
Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	43
Article 2AU 3 – Accès et voirie	43
Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux	44
Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains	44
Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	45
Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..	45
Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	45
Article 2AU 9 – Emprise au sol	45
Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....	45
Article 2AU 11 – Aspect extérieur.....	45
Article 2AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	45
Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	45
Article 2AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	46
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 2AUZ	47
Article 2AUZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	47
Article 2AUZ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	47
Article 2AUZ 3 – Accès et voirie.....	47
Article 2AUZ 4 – Desserte par les réseaux	48
Article 2AUZ 5 – Caractéristiques des terrains	49
Article 2AUZ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	49
Article 2AUZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
Article 2AUZ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	49
Article 2AUZ 9 – Emprise au sol.....	49

Article 2AUZ 10 – Hauteur maximale des constructions	49
Article 2AUZ 11 – Aspect extérieur	49
Article 2AUZ 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	49
Article 2AUZ 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....	50
Article 2AUZ 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	50
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone 1AUZ	51
Article 1AUZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	51
Article 1AUZ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	51
Article 1AUZ 3 – Accès et voirie.....	52
Article 1AUZ 4 – Desserte par les réseaux	52
Article 1AUZ 5 – Caractéristiques des terrains	52
Article 1AUZ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	53
Article 1AUZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	53
Article 1AUZ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	53
Article 1AUZ 9 – Emprise au sol.....	53
Article 1AUZ 10 – Hauteur maximale des constructions	53
Article 1AUZ 11 – Aspect extérieur	53
Article 1AUZ 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	54
Article 1AUZ 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....	54
Article 1AUZ 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	54

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles.....55

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone A	57
Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	57
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	57
Article A 3 – Accès et voirie	58
Article A 4 – Desserte par les réseaux	59
Article A 5 – Caractéristiques des terrains.....	59
Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	60
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	60
Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété.....	61
Article A 9 – Emprise au sol	61
Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.....	61
Article A 11 – Aspect extérieur.....	61
Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	62
Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	62
Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	62

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles63

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone N	65
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	65
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	65
Article N 3 – Accès et voirie	66
Article N 4 – Desserte par les reseaux	66
Article N 5 – Caractéristiques des terrains	67
Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	67
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	67
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	67
Article N 9 – Emprise au sol	68
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions.....	68
Article N 11 – Aspect extérieur.....	68
Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	69
Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	69
Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	69

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bézu-le-Guéry aux documents graphiques n°4-2A, 4-2B et 4-2C.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice constitué de la lettre U.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones

- 1AU (répartis en 3 secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUC) à vocation principale d'habitat ;
- 2AU à vocation principale d'habitat ;
- 2AUZ à vocation principale d'activités.

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Cette zone comprend le secteur Av à vocation principale viticole.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ↗ **ARTICLE 1 -** Occupations et utilisations du sol interdites
- ↗ **ARTICLE 2 -** Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- ↗ **ARTICLE 3 -** Accès et voirie
- ↗ **ARTICLE 4 -** Desserte par les réseaux
- ↗ **ARTICLE 5 -** Caractéristiques des terrains
- ↗ **ARTICLE 6 -** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ↗ **ARTICLE 7 -** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ↗ **ARTICLE 8 -** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ↗ **ARTICLE 9 -** Emprise au sol
- ↗ **ARTICLE 10 -** Hauteur maximum des constructions
- ↗ **ARTICLE 11 -** Aspect extérieur
- ↗ **ARTICLE 12 -** Obligations de réaliser des places de stationnement
- ↗ **ARTICLE 13 -** Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- ↗ **ARTICLE 14 -** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 3 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur les plans de zonage par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

ARTICLE 4 – LES EMBLEMENTS RESERVES

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L 123-1-8 du Code de l'Urbanisme sont matérialisés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'identification.

Le tableau figurant sur la plan donne la liste des réserves publiques figurant au plan de zonage avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

ARTICLE 5 – ÉLEMENTS PATRIMONIAUX

Sont indiqués Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique identifiés en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

TITRE II :

LEXIQUE

ARTICLE PREMIER - DEFINITIONS

Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

Hauteur d'un bâtiment :

Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant construction et le point le plus haut du bâtiment.

SHON ou Surface Hors-Œuvre Nette :

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, déduction faite :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher hors oeuvre nette de cette construction.

ARTICLE SECOND – CATEGORIES DE DESTINATIONS DES BATIMENTS

Les restaurants sont assimilés aux bâtiments à destination de commerce.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,
- ✓ les dépôts de toutes natures, hors des cas mentionnés à l'article U 2,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article U 2,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article U 2 ;
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, hors des cas mentionnés à l'article U 2,
- ✓ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole ou viticole, hors des cas mentionnés à l'article U 2 ,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article U 2 ;
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les dépôts à condition de constituer des dépôts de bois à usage privé ou des dépôts pour usages artisanaux,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées, ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, sous réserve de ne pas générer de nuisances dues notamment au bruit,
- ✓ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole ou viticole sous réserve de ne pas générer de nuisances dues notamment au bruit,
- ✓ les aérogénérateurs à conditions qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.

La démolition totale ou partielle d'un élément identifié au titre du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation et ne peut être admise qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité automobile. Chaque opération ne doit se traduire que par un nombre minimum de points d'accès sur les voies publiques.

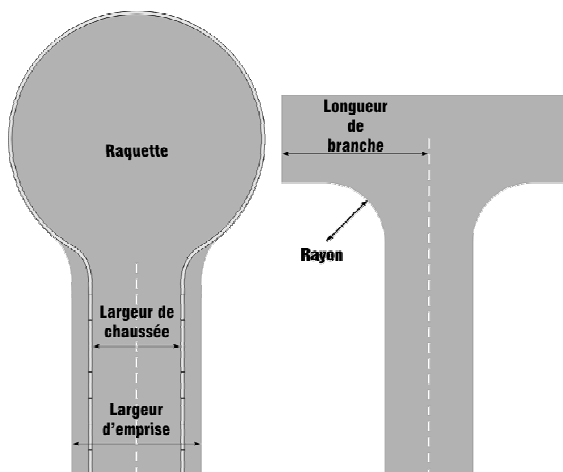
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sauf si l'opération est desservie par un réseau de collecte des eaux usées raccordé à un système collectif d'épuration, auquel cas le raccordement à ce réseau est obligatoire.
les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.
Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

✓ **Eaux pluviales :**

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

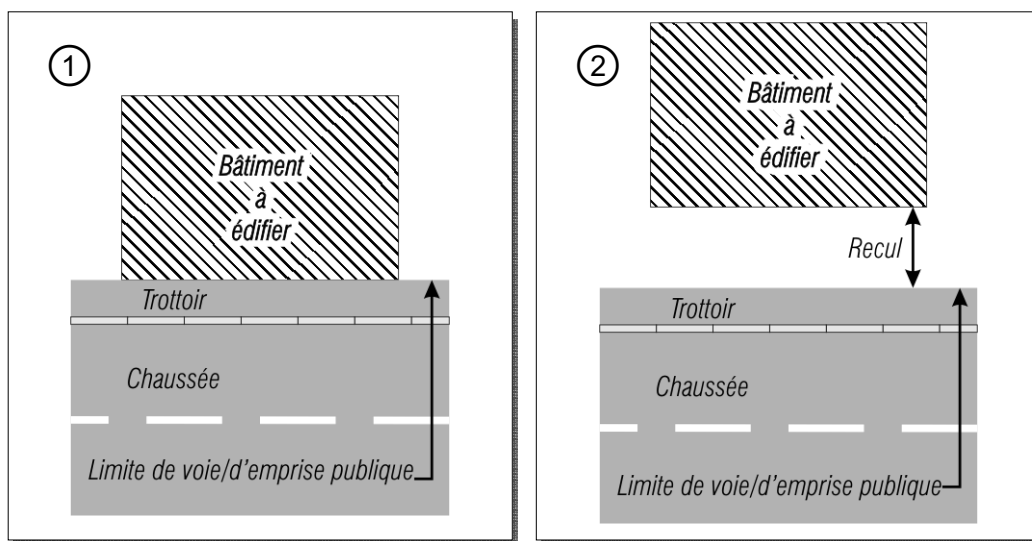
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ①.
- Soit avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres ② ; dans ce cas, l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture.



Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Les murs existants seront conservés et la construction s'effectuera en retrait de ce mur.

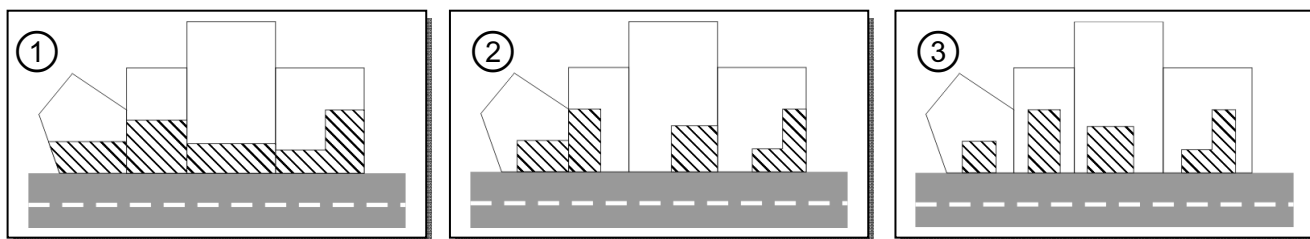
ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

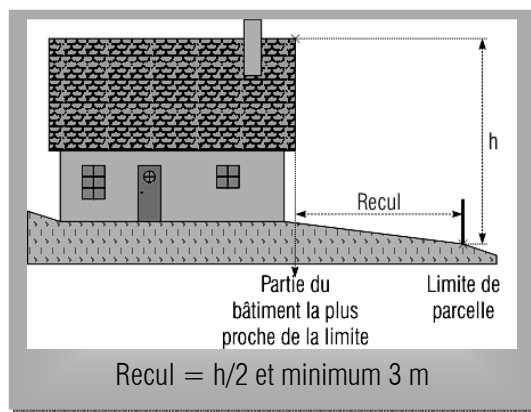
Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

En front de rue, dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ①,
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales ②,
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales ③.



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Elle est limitée à 50 % de la surface de la parcelle, non compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

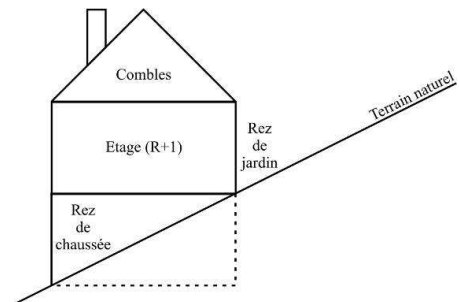
- un rez-de-chaussée plus un étage, plus un niveau en comble aménageable (R+1+combles),

Ou

- 7 mètres à partir du terrain naturel (mesuré du côté de la plus grande altitude) jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- les bâtiments implantés sur des terrains en forte pente, la création d'un second étage (R+2+combles) étant alors tolérée si le 1^{er} étage forme rez-de-jardin du côté de la plus grande altitude.



ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Les travaux affectant les aspects extérieurs d'un bâtiment identifié au titre du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Le volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Les toitures

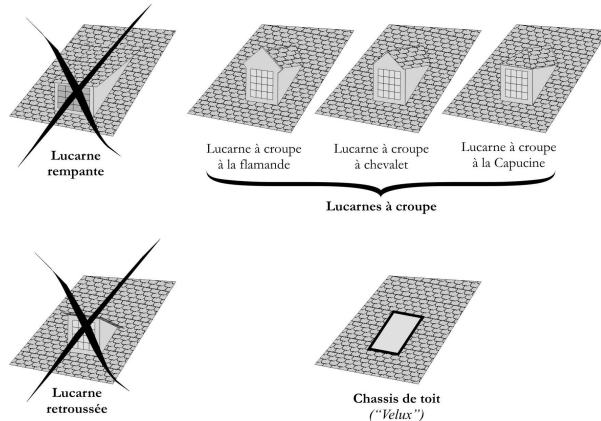
Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison comprise entre 40° et 50° et dont le débordement latéral sur pignon ne dépassera pas 30 cm. Les garages et annexes pourront être dotés d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une

toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Les châssis de toit auront une largeur maximale de 80 cm.



11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques blanches.

Sont interdits :

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m, en pierre apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2,60 mètres ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites côté rue.

11.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires, les aérations des systèmes d'assainissements ainsi que les dépôts non interdits à l'article UA 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou aménagements doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimension des places et des accès

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50 m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de **2 places destinées aux véhicules légers par logement**. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

✓ **Constructions ou aménagements à destination de bureaux**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités**.

✓ **Constructions ou aménagements à destination de commerce**

Il sera aménagé au moins **deux places de stationnement par établissement**, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'activité d'artisanat**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires**.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'activité industrielle**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités.**

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'entrepôt**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **33 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités.**

✓ **Constructions ou aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **100 % de la surface hors oeuvre nette.**

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES - JARDINS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,
- ✓ les dépôts de toutes natures, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole ou viticole, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

Sont de plus interdites dans le secteur 1AUa les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement Sectoriel.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers

- (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées, ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
 - ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, sous réserve de ne pas générer de nuisances dues notamment au bruit,
 - ✓ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole ou viticole sous réserve de ne pas générer de nuisances dues notamment au bruit,
 - ✓ les aérogénérateurs à conditions qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,
 - ✓ les dépôts à condition de constituer des dépôts de bois à usage privé ou des dépôts pour usages artisanaux.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité automobile. Chaque opération ne doit se traduire que par un nombre minimum de points d'accès sur les voies publiques.

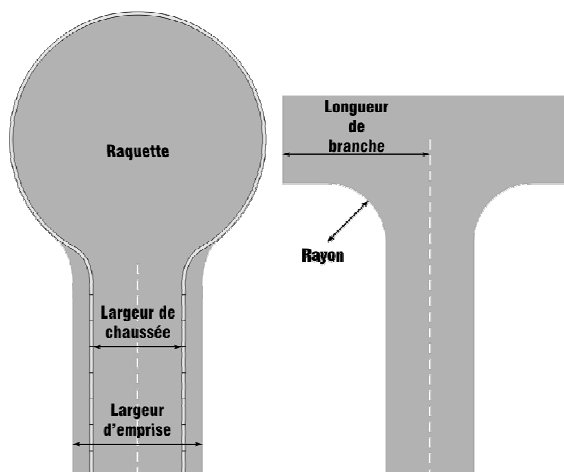
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sauf si l'opération est desservie par un réseau de collecte des eaux usées raccordé à un système collectif d'épuration, auquel cas le raccordement à ce réseau est obligatoire.

les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Dispositions applicables dans le secteur 1AUa :

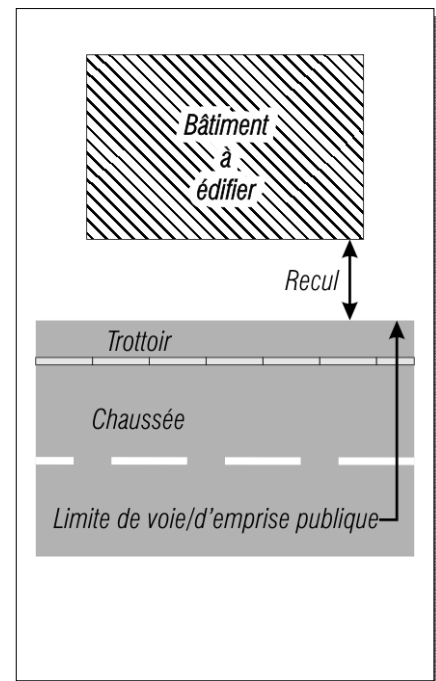
Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance comprise entre 5 et 10 mètres ; l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture.

Dispositions applicables dans le secteur 1AUb :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimale de 2 mètres ; l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture.

Dispositions applicables dans le secteur 1AUc :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimale de 5 mètres ; l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture.



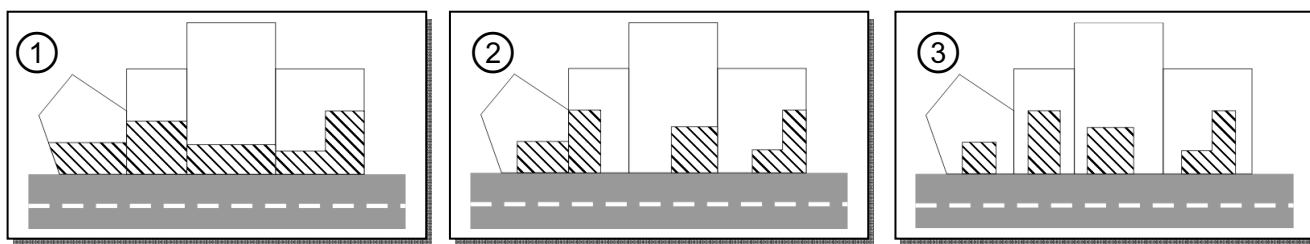
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

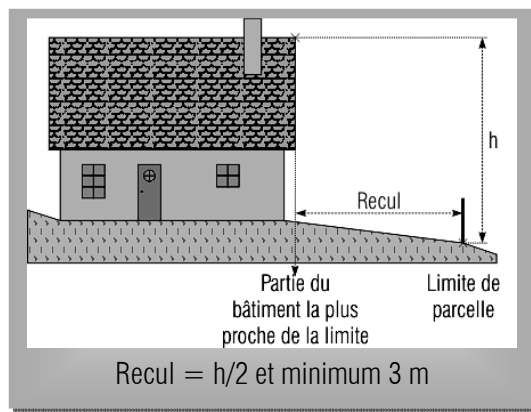
Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

En front de rue, dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ①,
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales ②,
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales ③.



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Elle est limitée à 50 % de la surface de la parcelle, non compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

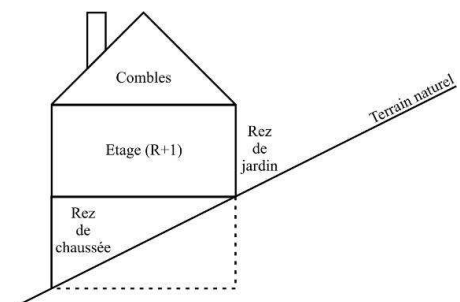
- un rez-de-chaussée plus un étage, plus un niveau en comble aménageable (R+1+combles),

Ou

- 7 mètres à partir du terrain naturel (mesuré du côté de la plus grande altitude) jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments implantés sur des terrains en forte pente, la création d'un second étage (R+2+combles) étant alors tolérée si le 1er étage forme rez-de-jardin du côté de la plus grande altitude.



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Les travaux affectant les aspects extérieurs d'un bâtiment identifié au titre du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ainsi que les matériaux de récupération,

11.2. Le volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

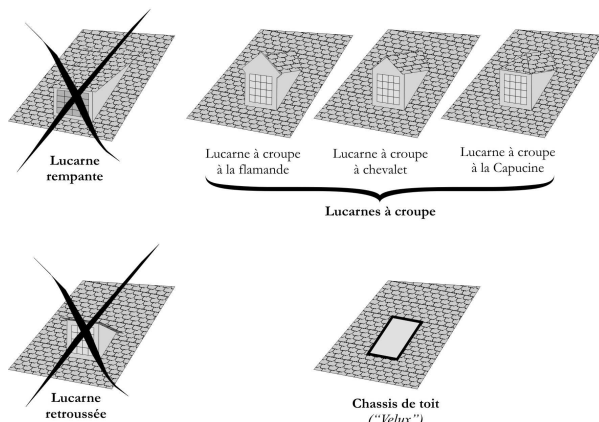
11.3. Les toitures

Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison comprise entre 40° et 50° et dont le débordement latéral sur pignon ne dépassera pas 30 cm. Les garages et annexes pourront être dotés d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faîtage sera parallèle à la voie.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Les châssis de toit auront une largeur maximale de 80 cm.



11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques blanches.

Sont interdits :

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Rappel :

Le PPRI peut imposer certaines mesures concernant les ouvertures (cote minimale, orientation...). Se référer au règlement du PPRI applicable au terrain considéré.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m, en pierre apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2,60 mètres ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites côté rue.

11.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires, les aérations des systèmes d'assainissements ainsi que les dépôts non interdits à l'article UA 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou aménagements doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimension des places et des accès

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50 m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **de 2 places destinées aux véhicules légers par logement**. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

✓ **Constructions ou aménagements à destination de bureaux**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités**.

✓ **Constructions ou aménagements à destination de commerce**

Il sera aménagé au moins **deux places de stationnement par établissement**, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'activité d'artisanat**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires**.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'activité industrielle**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités**.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ **Constructions ou aménagements à destination d'entrepôt**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **33 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités.**

✓ **Constructions ou aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **100 % de la surface hors oeuvre nette.**

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES
CLASSES - JARDINS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. .

Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ainsi que toute construction ou aménagement incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

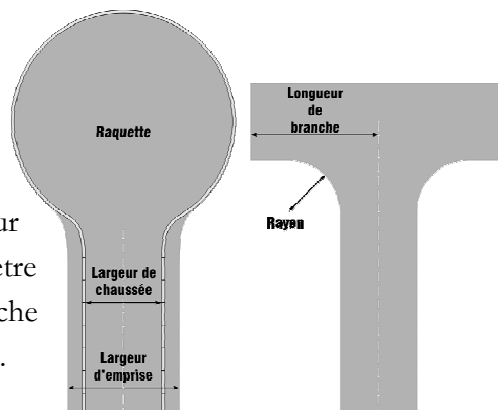
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m. La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles :** leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales :** les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment autorisé par l'article 2AU 2 est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire autorisé par l'article 2AU 2 ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.



ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUZ

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

ARTICLE 2AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AUZ 2 ainsi que toute construction ou aménagement incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

ARTICLE 2AUZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

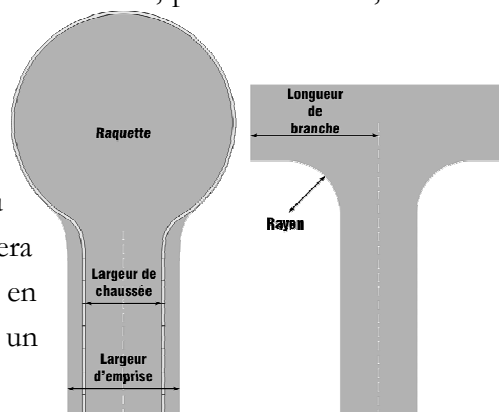
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

La partie terminale des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE 2AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur..

ARTICLE 2AUZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance comprise entre 5 et 10 mètres.

ARTICLE 2AUZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 2AUZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.



**ARTICLE 2AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES
CLASSES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

ARTICLE 1AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessitant un raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable ou d'électricité.

Sont également interdites :

- ✓ Les constructions d'habitation ;
- ✓ Les Établissement Recevant du Public ;
- ✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement ;
- ✓ Les autres types de constructions ne remplissant pas les conditions de l'article 1AUZ2.

ARTICLE 1AUZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les constructions non interdites par l'article 1AUZ1 à condition d'être autonomes pour leur Alimentation en Eau Potable et en électricité ;
- ✓ Les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- ✓ Les équipements destinés à la production autonome d'énergie ou au captage d'eau (nonobstant les autres réglementations en vigueur) sous réserve que cette production soit destinée à l'autoconsommation.

ARTICLE 1AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et être compatible avec les aménagements de l'Emplacement Réservé n°9. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

ARTICLE 1AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les éventuels raccordements privatifs aux réseaux publics seront à la charge de l'aménageur.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : toute installation produisant des effluents souillés (toilettes, aire de réparation, etc.) doit être conçue de façon à en assurer un traitement adapté, soit via un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, soit via un dispositif vidangé aussi régulièrement que nécessaire.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention et, si nécessaire, de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité

L'alimentation en électricité doit être autonome. Les éventuels raccordements privatifs aux réseaux publics seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AUZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AUZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit en aucun cas dépasser 29 % de la superficie de la zone.

ARTICLE 1AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Les dépôts de même que les aérations des systèmes d'assainissements, les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE 1AUZ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

Dans les secteurs Av sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités viticoles hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'emprise couverte au plan annexe « secteurs affectés par le bruit d'infrastructures de transport terrestre » par la trame inscrite le long des axes classés catégorie III (RD 1003), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

En dehors des secteurs Av :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation ainsi que les installations d'assainissement qui y sont liées à conditions qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ;
- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;
- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;

- ✓ Les installations d'assainissement autonomes liées à une habitation située dans une autre zone à la triple condition d'être situées sur la même unité foncière que ladite construction d'habitation, de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de ne pas apporter de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage à la quadruple condition que le nombre d'emplacements soit inférieur ou égal à 6, que le nombre de campeurs soit inférieur à 20, qu'ils soient situés à proximité d'une ferme et que cette activité reste annexe par rapport à l'activité agricole ;
- ✓ Les carrières, et notamment celles visées par le décret du 11 avril 1961 pris en référence à l'article 109 du Code minier, à condition que leur réaménagement après extraction permette la reprise de l'exploitation agricole des terrains concernés ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées, s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou s'ils sont nécessaires à l'entretien des berges des cours d'eau.

Dans les secteurs Av :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les équipements publics à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la lutte contre les risques d'érosion, d'inondation ou de coulées de boues.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

Les nouveaux accès directs sur la RD 1003 sont interdits.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage, ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles :** leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

- ✓ **Eaux pluviales :**

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues des zones de stationnement aménagées des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

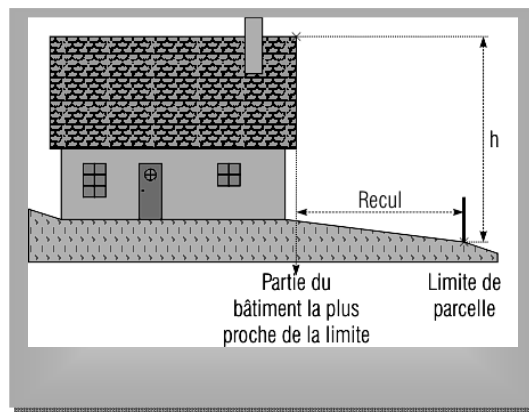
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

Le reculement est porté à 75 m par rapport à l'axe de la RD 1003, sauf pour les constructions ou installations exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

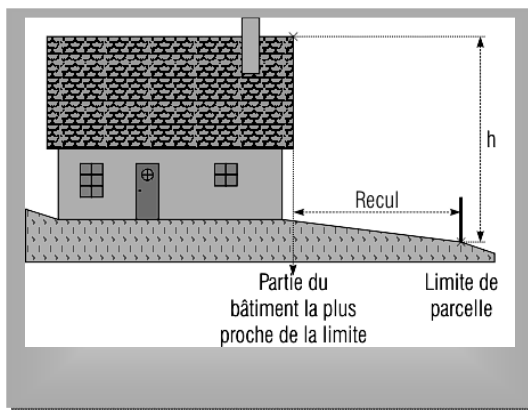


ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Les bâtiments à édifier devront être implantés :

- ✓ Soit sur une ou 2 limites séparatives contigües ;
- ✓ Soit avec un recul compté comme suit : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.



Le recul est obligatoire avec un distance minimum portée à 10 m si la limite est constituée d'un cours d'eau et à 35 mètres si la limite est constituée d'un cours d'eau et que le bâtiment à construire est un bâtiment d'élevage.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les dépôts de même que les aérations des systèmes d'assainissements, les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières hors des cas mentionnés à l'article N 2.
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel, ou à l'éducation à l'environnement ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ✓ Les modifications et les extensions des constructions existantes dont la construction neuve serait interdite à condition que les extensions soient limitées (de l'ordre de 20 % de la SHON existante à l'approbation du présent PLU) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers) à condition que leur nécessité soit dûment justifiée ;
- ✓ les aérogénérateurs s'ils ne sont destinés qu'à l'autoconsommation et s'ils ne créent pas de nuisances sonores ou paysagères ;
- ✓ Les installations d'assainissement autonomes liées à une habitation située dans une autre zone à la triple condition d'être situées sur la même unité foncière que ladite construction d'habitation, de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de ne pas apporter de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;

- ✓ Les carrières, et notamment celles visées par le décret du 11 avril 1961 pris en référence à l'article 109 du Code minier, à condition que leur réaménagement après extraction permette une valorisation écologique ou forestière des terrains concernés.

Sont de plus admises au niveau de l'emprise de l'Emplacement Réservé n°6 :

- ✓ Les aménagements de loisirs légers à condition d'être compatibles avec les dispositions du PPRI applicable.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage, ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues des zones de stationnement aménagées des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Les bâtiments à édifier devront être implantés :

- ✓ Soit sur une ou 2 limites séparatives contigües ;
- ✓ Soit avec un recul compté comme suit : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance minimum est portée à 10 m si la limite est constituée d'un cours d'eau.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions ne sont pas contigües, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 10 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 4 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les dépôts de même que les aérations des systèmes d'assainissements, les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.