

Commune de
DOMPTIN (02)

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
Article 1 - Champs d'application territoriale du plan	7
Article 2 - Division du territoire.....	7
Article 3 – Espaces Boisés Classés	9
Article 4 – Les Emplacements Réservés	9
Article 5 – « pastillage » des bâtiments agricoles	9
Article 6 – « trame jardin »	9
Article 7 – Éléments patrimoniaux	9
 TITRE II : LEXIQUE	 11
Article premier - Définitions	13
Article Second – catégories de destinations des bâtiments	13
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	 15
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	17
Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	17
Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	17
Article UA 3 – Accès et voirie	18
Article UA 4 – Desserte par les réseaux.....	19
Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.....	20
Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	20
Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	21
Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	21
Article UA 9 – Emprise au sol.....	22
Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions.....	22
Article UA 11 – Aspect extérieur.....	23
Article UA 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	26
Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins	28
Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)	28

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	29
Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	29
Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	29
Article UB 3 – Accès et voirie	30
Article UB 4 – Desserte par les réseaux.....	31
Article UB 5 – Caractéristiques des terrains	32
Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	32
Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	33
Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	33
Article UB 9 – Emprise au sol	33
Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions.....	34
Article UB 11 – Aspect extérieur.....	35
Article UB 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	38
Article UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins	40
Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)	40

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 41

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	43
Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	43
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	43
Article 1AU 3 – Accès et voirie	44
Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux	45
Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains.....	46
Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	47
Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	47
Article 1AU 9 – Emprise au sol.....	47
Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....	48
Article 1AU 11 – Aspect extérieur.....	49
Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	52
Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins	53
Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)	53
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	55
Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	55
Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	55
Article 2AU 3 – Accès et voirie	55
Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux	56
Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains.....	57
Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	57
Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	57
Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	57
Article 2AU 9 – Emprise au sol.....	57
Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....	57
Article 2AU 11 – Aspect extérieur.....	57
Article 2AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	57
Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	58
Article 2AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	58

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 59

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	61
Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	61
Article A 3 – Accès et voirie	62
Article A 4 – Desserte par les réseaux	62
Article A 5 – Caractéristiques des terrains	63
Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	63
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	64
Article A 9 – Emprise au sol	64
Article A 10 – Hauteur maximale des constructions	64
Article A 11 – Aspect extérieur	65
Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	65
Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	67
Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	67

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 69

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	71
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	71
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	71
Article N 3 – Accès et voirie	72
Article N 4 – Desserte par les réseaux	72
Article N 5 – Caractéristiques des terrains	73
Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	73
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	73
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	74
Article N 9 – Emprise au sol	74
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions	74
Article N 11 – Aspect extérieur	74
Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	75
Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	76
Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	77

TITRE VII : ANNEXES 79

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 DOMPTIN aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

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 des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- UA correspondant aux parties les plus anciennes du tissu bâti ;
- UB correspondant aux parties les plus récentes du tissu bâti.

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° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones :

- 1AU d'extension du tissu urbain et urbanisables à court/moyen terme ;
- 2AU d'extension du tissu urbain et urbanisables à plus long terme moyennant la mise à niveau des réseaux et la modification ou révision du PLU ;

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Cette zone comprend les secteurs :

- Av de protection de l'activité viticole ;
- Ah permettant l'adaptation des constructions d'habitation isolées au sein de la zone agricole.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. Cette zone comprend le secteur Nh permettant l'adaptation des constructions d'habitation isolées au sein de la zone agricole.

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 BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application du Livre Premier, Titre III du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur les plans de zonage par un figuré spécifique.

ARTICLE 4 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur les plans de zonage par un figuré spécifique et un numéro d'identification.

Le tableau figurant en légende des plans de zonage formant pièces graphiques du règlement, donne la liste des réserves publiques avec les indications suivantes :

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

ARTICLE 5 – « PASTILLAGE » DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Sans objet.

ARTICLE 6 – « TRAME JARDIN »

Sans objet.

ARTICLE 7 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

Sans objet.

TITRE II :

LEXIQUE

ARTICLE PREMIER - DÉFINITIONS

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

Emprise au sol :

Rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut de la construction à la surface du terrain d'assiette du projet.

Habitations légères de loisirs :

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les caravanes et mobil-homes posés sur le sol ou sur des plots de fondation, n'ayant pas de ce fait conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères de loisirs.

Hauteur d'un bâtiment :

Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant construction et le point le plus haut du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes,

Sous-sols :

Niveaux d'une construction dont le plancher est entièrement situé sous la cote du terrain naturel.

ARTICLE SECOND – CATÉGORIES DE DESTINATIONS DES BÂTIMENTS

Les restaurants sont assimilés aux bâtiments à destination de commerce.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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 définira 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 ; dans cette attente, s'applique l'Arrêté Préfectoral de Région du 20 mai 2005 (Cf. annexes du PLU). 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. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

ARTICLE UA 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, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ou agricoles,
- ✓ 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 UA 2,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article UA 2.
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

ARTICLE UA 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 à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

- ✓ les aérogénérateurs à condition qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,

La démolition est soumise à permis de démolir.

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

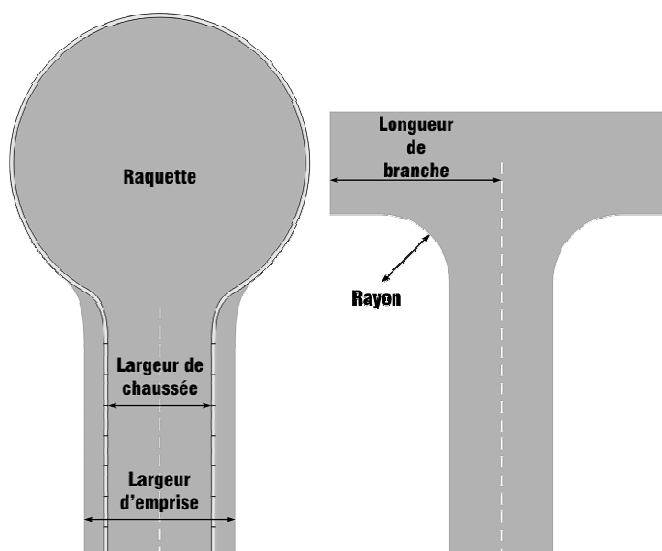
Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; cet accès doit être suffisant au regard des besoins liés à la construction ou l'aménagement prévu. Toute opération doit prendre le minimum possible 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 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 UA 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)** : 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 ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçus de manière à 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.

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

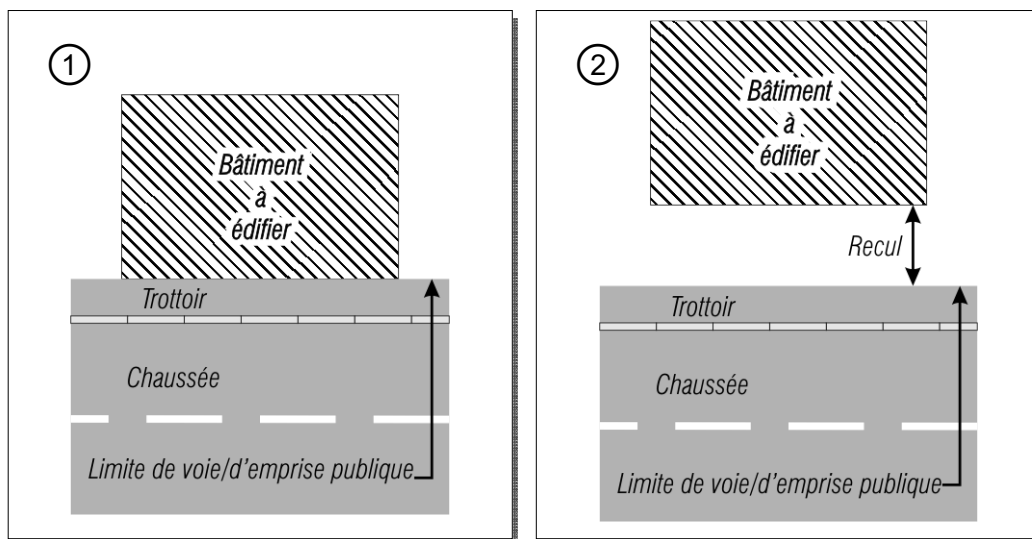
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

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 ;



Nonobstant les alinéas précédents, lorsque le projet de construction jouxte ou étend un ou des immeubles en bon état déjà construits, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

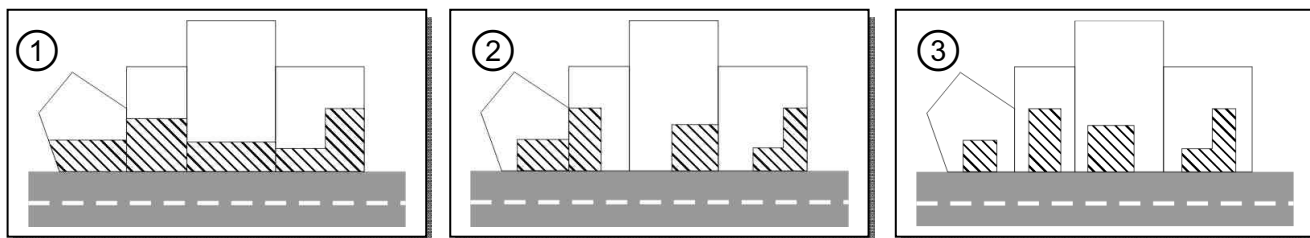
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

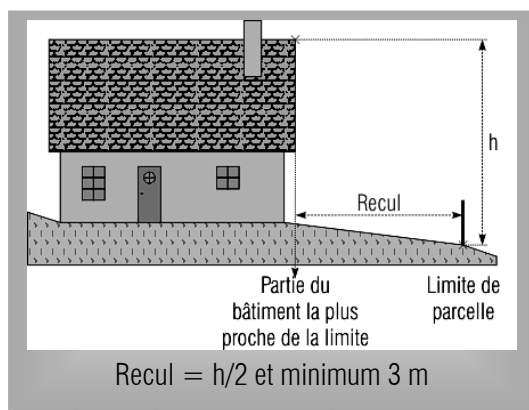
Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire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

Les constructions principales 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. Toutefois, les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.



ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

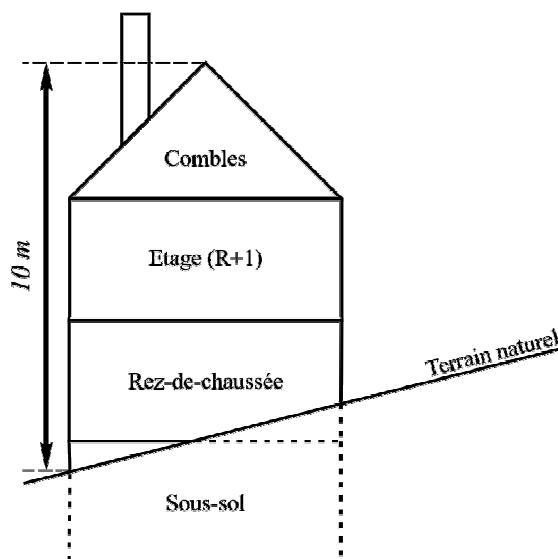
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

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

Ou

- 10 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.



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 UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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 dispositifs architecturaux résultants de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;
- Les projets de qualité d'architecture contemporaine ou innovante dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente (s'inscrivant par exemple dans le cadre du développement durable).

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 châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

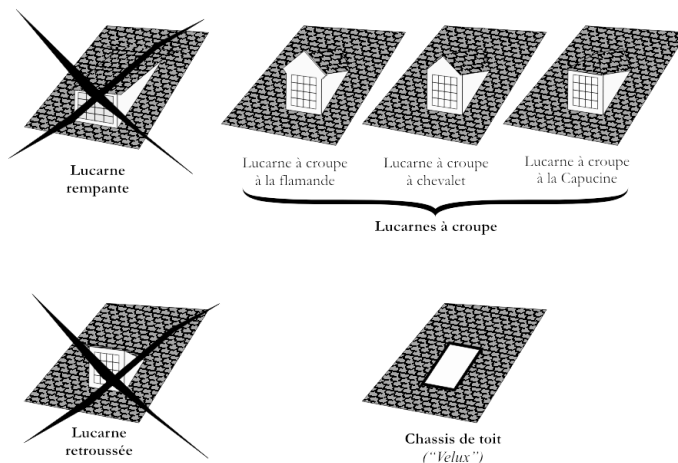
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture.

11.3.1 Constructions à usage d'habitation

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module ou la tuile mécanique. L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique. Sont également autorisés tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes retroussées sont interdites.



11.3.2 Constructions à usage agricole

Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en harmonie avec celle de la couverture des bâtiments avoisinants.

Aucune règle de pente n'est fixée.

11.3.3 Autres constructions

Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module, la tuile mécanique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'aspect identique.

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Les toits-terrasse sont admis pour les annexes.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

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.
- Les murs formés de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.

Sont de plus interdits côté rue :

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

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

Les menuiseries extérieures doivent être traitées en harmonie par rapport à l'existant en respectant le nuancier fourni en annexe à ce règlement.

11.6. Les clôtures

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

En bordure de voie

Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :

- soit de maçonnerie pleine formant mur ou muret, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant dépasser 2,60 m ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

En limite séparative

Elles seront constituées de murs, grillages ou les palissades, doublés ou non d'une haie vive. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires 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 cliaie ou une haie végétale.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations 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 ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.

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

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

✓ **Constructions à destination de bureaux**

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

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher 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 de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher 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 de plancher, 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 à destination d'entrepôt**

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

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **100 % de la surface de plancher.**

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 de plancher,

si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à une personne par tranche de 70 m².

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS - JARDINS

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 UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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 définira 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 ; dans cette attente, s'applique l'Arrêté Préfectoral de Région du 20 mai 2005 (Cf. annexes du PLU). 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. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

ARTICLE UB 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, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ou agricoles,
- ✓ 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 UB 2,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UB 2 ;
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article UB 2.
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

ARTICLE UB 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 à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

- ✓ les aérogénérateurs à condition qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

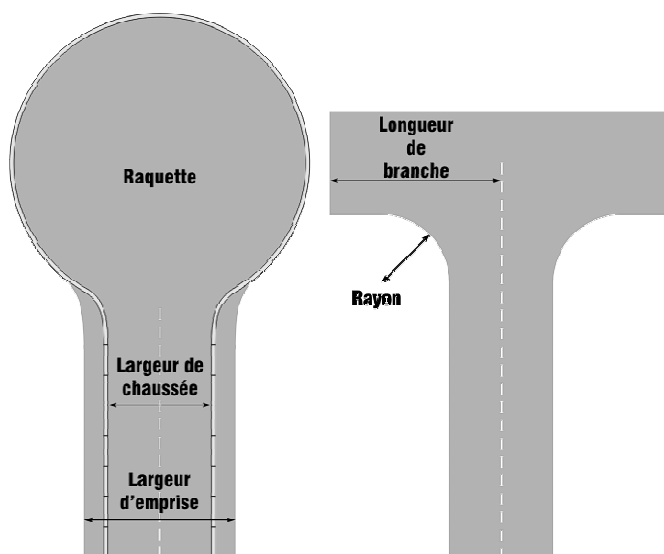
Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; cet accès doit être suffisant au regard des besoins liés à la construction ou l'aménagement prévu. Toute opération doit prendre le minimum possible 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 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 UB 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)** : 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 ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçus de manière à 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.

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

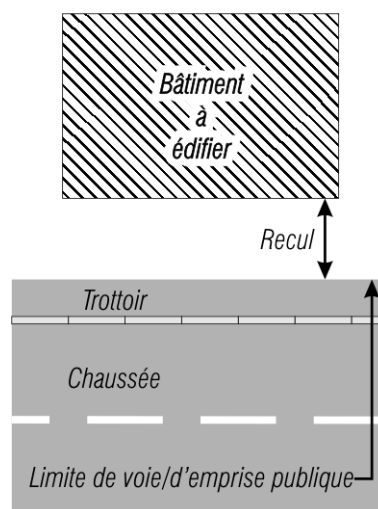
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

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 avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque le projet de construction jouxte ou étend un ou des immeubles en bon état déjà construits, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.



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

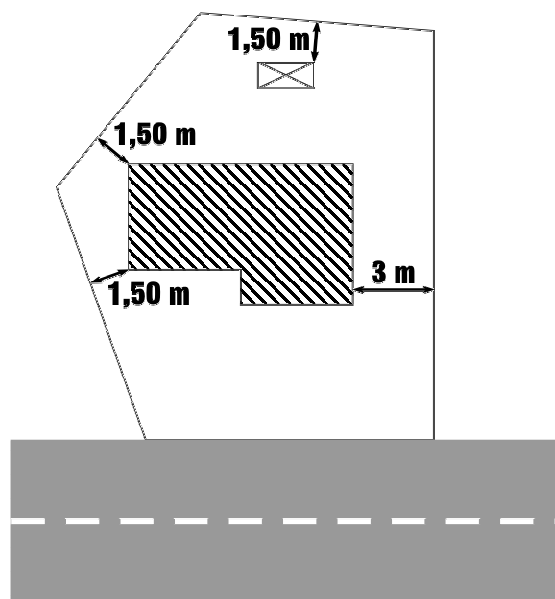
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

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.

Les constructions principales doivent être réalisées en retrait par rapport à chacune des limites latérales.

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 1,50 mètre, ce retrait devant être porté à 3 m sur au moins un des côtés du bâtiment à édifier.

Les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.



ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, non compris les dépendances (garages, piscines, bâtiments annexes...).

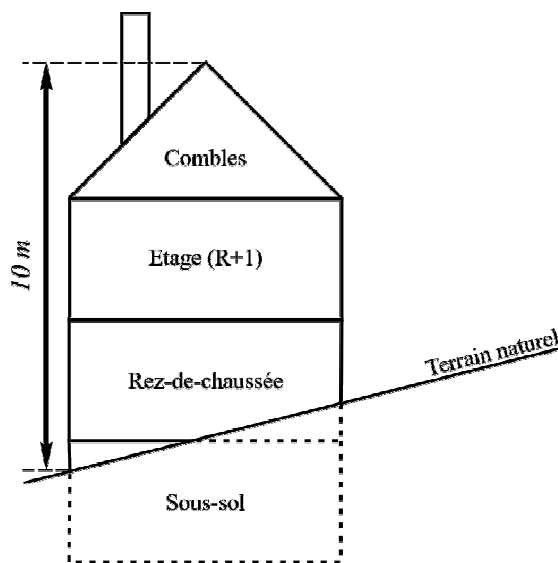
ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

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

Ou

- 10 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.



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 UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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 dispositifs architecturaux résultants de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;
- Les projets de qualité d'architecture contemporaine ou innovante dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente (s'inscrivant par exemple dans le cadre du développement durable).

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

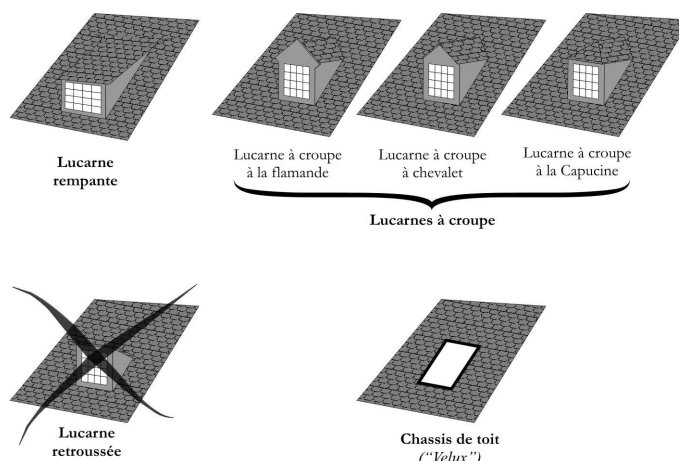
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture.

11.3.1 Constructions à usage d'habitation

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module ou la tuile mécanique. L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique. Sont également autorisés tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Les lucarnes retroussées sont interdites.



11.3.2 Constructions à usage agricole

Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en harmonie avec celle de la couverture des bâtiments avoisinants.

Aucune règle de pente n'est fixée.

11.3.3 Autres constructions

Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module, la tuile mécanique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'aspect identique.

Aucune règle de pente n'est fixée.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

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.
- Les murs formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.

Sont de plus interdits côté rue :

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

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

Les menuiseries extérieures doivent être traitées en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.7. Les clôtures

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

En bordure de voie

Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :

- soit de maçonnerie pleine formant mur ou muret, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant dépasser 2,60 m ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

En limite séparative

Elles seront constituées de murs, grillages ou les palissades, doublés ou non d'une haie vive. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

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

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations 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 ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.

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

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

✓ **Constructions à destination de bureaux**

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

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher 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 de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher 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 de plancher, 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 à destination d'entrepôt**

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

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **100 % de la surface de plancher.**

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 de plancher,

si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à une personne par tranche de 70 m².

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS - JARDINS

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 UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À 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 définira 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 ; dans cette attente, s'applique l'Arrêté Préfectoral de Région du 20 mai 2005 (Cf. annexes du PLU). 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. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

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, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ou agricoles,
- ✓ 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 aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2.
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*Document 3 du PLU*).
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

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 à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- ✓ les aérogénérateurs à condition qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

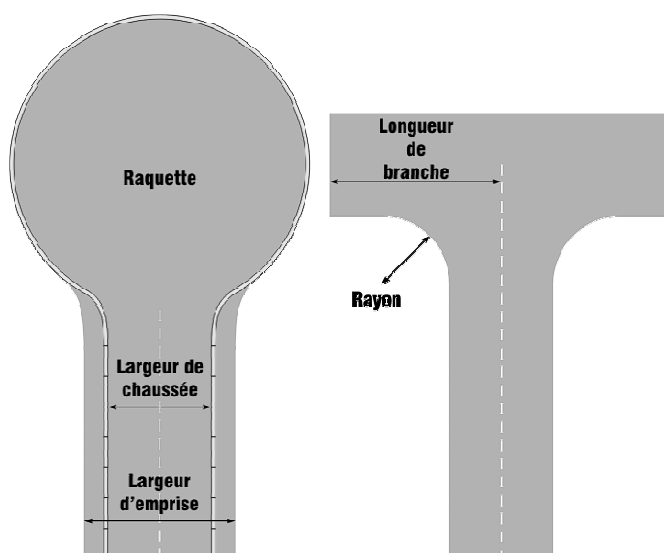
Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; cet accès doit être suffisant au regard des besoins liés à la construction ou l'aménagement prévu. Toute opération doit prendre le minimum possible 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 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)** : 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 ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçus de manière à 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.

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

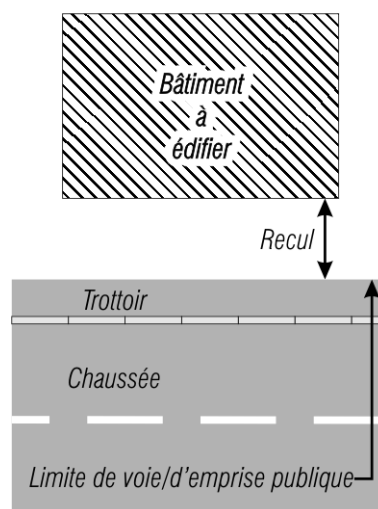
ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.



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

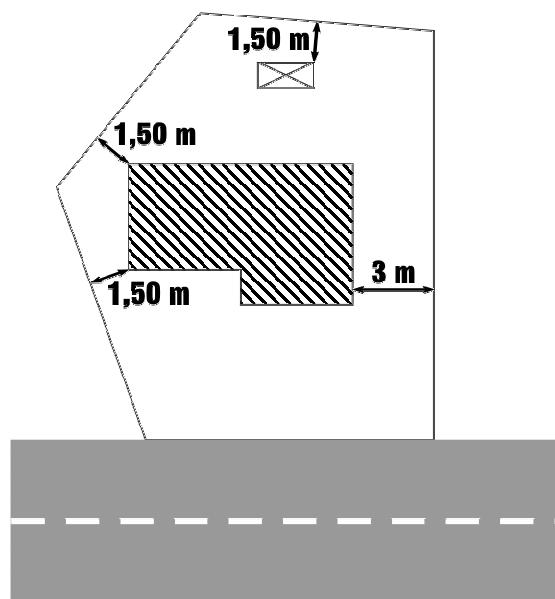
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

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.

Les constructions principales doivent être réalisées en retrait par rapport à chacune des limites latérales.

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 1,50 mètre, ce retrait devant être porté à 3 m sur au moins un des côtés du bâtiment à édifier.

Les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.



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

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 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, non compris les dépendances (garages, piscines, bâtiments annexes...).

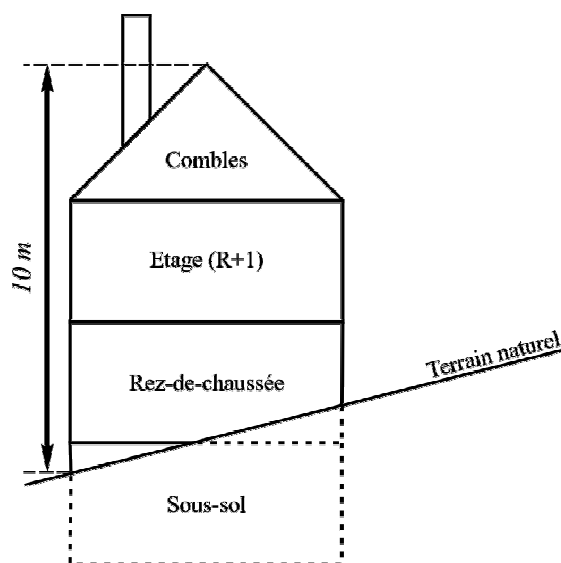
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

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

Ou

- 10 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.



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,

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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 dispositifs architecturaux résultants de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;
- Les projets de qualité d'architecture contemporaine ou innovante dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente (s'inscrivant par exemple dans le cadre du développement durable).

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

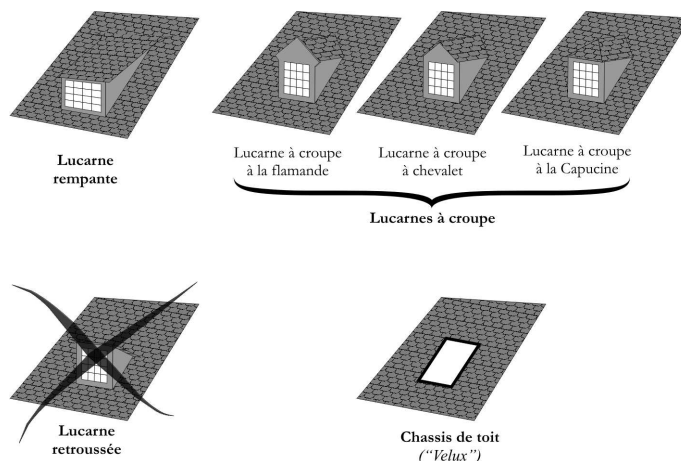
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture.

11.3.1 Constructions à usage d'habitation

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module ou la tuile mécanique. Sont également autorisés tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Les lucarnes retroussées sont interdites.



11.3.2 Constructions à usage agricole

Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en harmonie avec celle de la couverture des bâtiments avoisinants.

Aucune règle de pente n'est fixée.

11.3.3 Autres constructions

Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module, la tuile mécanique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'aspect identique.

Aucune règle de pente n'est fixée.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

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.
- Les murs formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.

Sont de plus interdits côté rue :

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

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

Les menuiseries extérieures doivent être traitées en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.7. Les clôtures

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

En bordure de voie

Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :

- soit de maçonnerie pleine formant mur ou muret, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant dépasser 2,60 m ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

En limite séparative

Elles seront constituées de murs, grillages ou les palissades, doublés ou non d'une haie vive. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts non interdits à l'article 1AU 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 et installations 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.

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

✓ Constructions 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 logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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

✓ Constructions à destination de bureaux

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

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher 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 de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ **Constructions à destination d'entrepôt**

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

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **100 % de la surface de plancher**.

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 de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à une personne par tranche de 70 m².

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS - JARDINS

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 À 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 définira 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 ; dans cette attente, s'applique l'Arrêté Préfectoral de Région du 20 mai 2005 (Cf. annexes du PLU). 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. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

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.

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.

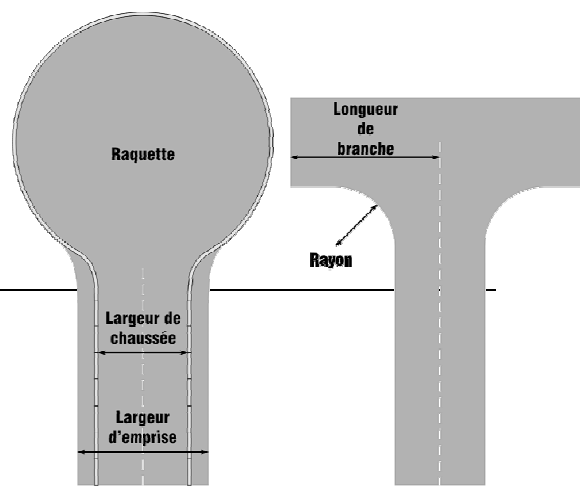
ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Les accès doivent être suffisant au regard des besoins liés à l'équipement d'intérêt général prévu et prendre le minimum possible d'accès sur les voies publiques. Ils 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 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 RÉSEAUX

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)** : 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 ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçus de manière à 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.

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des équipements d'intérêt général est libre.

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

L'implantation des équipements d'intérêt général est libre.

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

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 EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES À 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 définira 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 ; dans cette attente, s'applique l'Arrêté Préfectoral de Région du 20 mai 2005 (Cf. annexes du PLU). 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. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

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 (y compris viticoles) 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 ;
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

Dans le secteur 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

En dehors du secteur 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 (y compris les installations d'assainissement autonomes qui y sont liées) à condition 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 et hydrauliques) 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 terrains de camping et de caravanage à la triple condition que le nombre d'emplacements soit inférieur ou égal à 6, que le nombre de campeurs soit inférieur à 20 et qu'ils soient situés à proximité d'une ferme ;

Dans les secteurs Ah, sont de plus admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ 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 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ Les bâtiments et installations annexes aux constructions d'habitation existantes (garage pour véhicule léger à raison d'une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, piscine, dispositif d'assainissement autonome, etc.) à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Dans le secteur Av, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers et hydrauliques) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;

ARTICLE A 3 – ACCÈS 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 A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

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 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 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.

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 – CARACTÉRISTIQUES 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.

En dehors des secteurs Ah :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 9 mètres.

Dans les secteurs Ah :

Les constructions d'habitation doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

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.

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

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

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 5 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En dehors des secteurs Ah :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ah :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, non compris les dépendances (garages, piscines, bâtiments annexes...).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée plus 1 étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble). La hauteur des autres types de construction ne peut excéder 10 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.

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 A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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 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 RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Dans les secteurs Ah (modifications de constructions existantes autorisées par l'article A2) s'appliquent de plus les obligations suivantes :

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

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 ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.

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

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

✓ **Constructions à destination de bureaux**

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

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher 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 de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ **Constructions à destination d'entrepôt**

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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 À 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 définira 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 ; dans cette attente, s'applique l'Arrêté Préfectoral de Région du 20 mai 2005 (Cf. annexes du PLU). 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. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers et hydrauliques) à condition que leur nécessité technique 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 ;

Dans les secteurs Nh, sont de plus admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ La reconstruction après sinistre, 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 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ Les bâtiments et installations annexes aux constructions d'habitation existantes (garage pour véhicule léger à raison d'une place par tranche de 60 m² de surface de

plancher, piscine, dispositif d'assainissement autonome, etc.) à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

ARTICLE N 3 – ACCÈS 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

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

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 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 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 N 5 – CARACTÉRISTIQUES 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.

En dehors des secteurs Nh :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 9 mètres.

Dans les secteurs Nh :

Les constructions d'habitation doivent être édifiées avec un recul d'une distance 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.

En dehors des secteurs Nh :

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

Dans les secteurs Nh :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment d'habitation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre, ce retrait devant être porté à 3 m sur au moins un des côtés.

ARTICLE N 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 5 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En dehors des secteurs Nh :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Nh :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, non compris les dépendances (garages, piscines, bâtiments annexes...).

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée plus 1 étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble). La hauteur des autres types de construction ne peut excéder 3 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 EXTÉRIEUR

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 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 RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Dans les secteurs Nh (modifications de constructions existantes autorisées par l'article N2) s'appliquent de plus les obligations suivantes :

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

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 ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.

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

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

✓ **Constructions à destination de bureaux**

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

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

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher 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 de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ **Constructions à destination d'entrepôt**

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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.

TITRE VII :

ANNEXES



LES COULEURS LOCALES

références de teintes pour la peinture des volets



Le nuancier local a été conçu d'après des observations et des sondages sur les menuiseries anciennes de l'Aisne.

Beige	Rouge lie de vin	Gris bleu	Bleu	Vert clair	Gris vert	Tabac	Gris clair
 RAL 1001	 RAL 3004	 RAL 5000	 RAL 5024	 RAL 6002	 RAL 6011	 RAL 7002	 RAL 7044
 RAL 1014	 RAL 3005	 RAL 5003	 RAL 5007	 Vert foncé	 RAL 6021	 RAL 7006	 RAL 7038
 RAL 1015	 RAL 3011	 RAL 5008		 RAL 6005		 RAL 7034	
		 RAL 5014		 RAL 6028			