

Commune de HATTIGNY

2. REGLEMENT

Du Plan Local d'Urbanisme



Approbation de la modification simplifiée par D.C.M. du 24/10/2016

Document approuvé par DCM du 15 juillet 2024

Le Maire
Mme Brigitte HELLUY



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan	5
ARTICLE 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	5
ARTICLE 3 : Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 : Adaptations mineures.....	5
ARTICLE 5 : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre	5
ARTICLE 6 : Travaux sur les constructions existantes non- conformes aux règles du plan local d'urbanisme	6
ARTICLE 7 : Lexique.....	6
TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES	9
CHAPITRE I - ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - ZONE UL.....	15
CHAPITRE IV - ZONE 1AU	19
CHAPITRE VI - ZONE A.....	25
CHAPITRE VII - ZONE N	30

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HATTIGNY (Moselle).

ARTICLE 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.
- 2.3. La réglementation parasismique. En effet, la commune de Hattigny est concernée par un aléa sismique faible

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le P.L.U. de HATTIGNY définit :

- une zone urbaine UA
- une zone urbaine UL
- une zone à urbaniser 1AU
- une zone agricole A
- une zone naturelle N

Ces zones sont délimitées sur les plans de zonage. Elles peuvent comporter des sous-zones.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de trois ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

ARTICLE 6 : Travaux sur les constructions existantes non-conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le projet ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité* de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 : Lexique

Tous les termes du présent règlement marqués par un astérisque « * » sont définis ci-dessous.

ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade* du terrain (portail), dit "accès direct", ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi à la périphérie de toiture plate d'un bâtiment.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

– par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée.

– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.

– par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la limite de hauteur fixée par le règlement.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou, le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

FAÇADE *

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ou, par extension, ligne supérieure d'un plan de toiture.

LIMITES SEPARATIVES

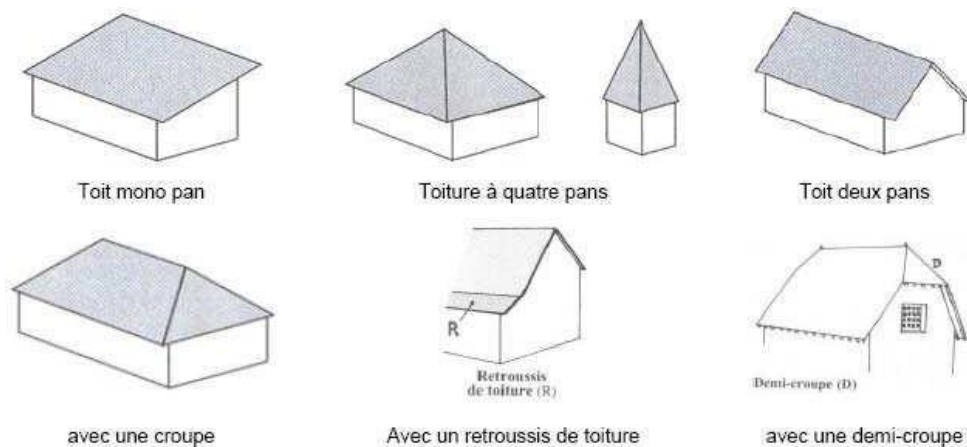
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

TOITURES

On distingue plusieurs typologies de toitures



Source : Dicobat

Une toiture est considérée comme plate lorsque la pente reste inférieure à 10% ou 6°.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES

CHAPITRE I - ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone UA comporte des servitudes architecturales particulières, définies dans ce règlement et représentées sur les documents graphiques.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions ou installations agricoles nouvelles
- 1.2. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- 1.3. Les habitations légères de loisirs
- 1.4. Le camping
- 1.5. L'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs.

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

- 2.1. Les affouillements ou exhaussements du sol* à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- 2.2. Les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- 2.4. Pour les constructions affectées d'une servitude architecturale particulière, les démolitions sont admises à condition d'avoir été préalablement autorisées par un permis.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies* publiques ou privées ouvertes a la circulation publique et accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.
- 3.2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Tout accès* des véhicules à la voie* doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

VOIRIES

- 3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis là où le réseau n'est pas présent en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 4.7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

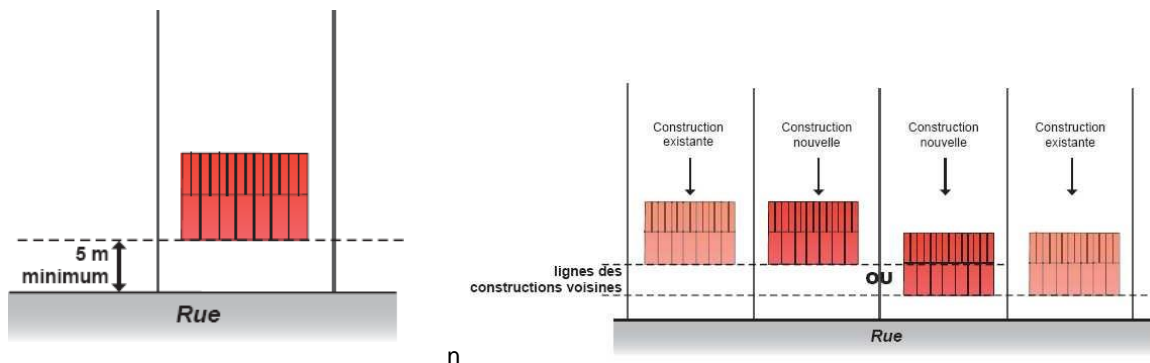
UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès* privés.*

CONSTRUCTION SITUEE EN PREMIERE LIGNE

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique sauf si les lignes des constructions voisines se situent à moins de 5 mètres ou si il existe une servitude architecturale particulière.

Dans ces cas, la ligne des constructions voisines ou de la servitude architecturale particulière doit être respectée pour les constructions situées en première ligne.



CONSTRUCTION NON SITUEE EN PREMIERE LIGNE

- 6.2. La construction en seconde ligne n'est possible que si une construction est préexistante ou construite simultanément.
- 6.3. La façade* avant de la construction devra s'implanter à l'arrière de la construction située en première ligne.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- 6.4. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement* existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité*.

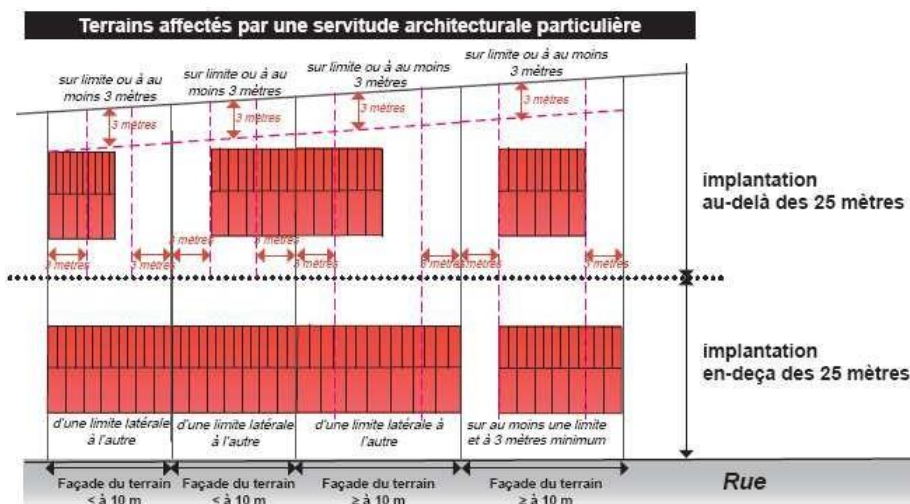
UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives*. Lorsque la parcelle voisine est une voie* privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie*) sont celles définies à l'article 6.

HORS TERRAINS AFFECTES D'UNE SERVITUDE ARCHITECTURALE PARTICULIERE

- 7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.

TERRAINS AFFECTES D'UNE SERVITUDE ARCHITECTURALE PARTICULIERE



- 7.2. Sur une profondeur de 25 mètres depuis l'emprise publique, la façade* sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque la largeur du terrain façade* sur rue est supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance comptée alors horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'autre limite parcellaire doit être au moins égale à 3 mètres.

- 7.3. Au-delà de cette profondeur de 25 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives* au moins égal à 3 mètres.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- 7.4. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement* existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité*.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

UA 9 : Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

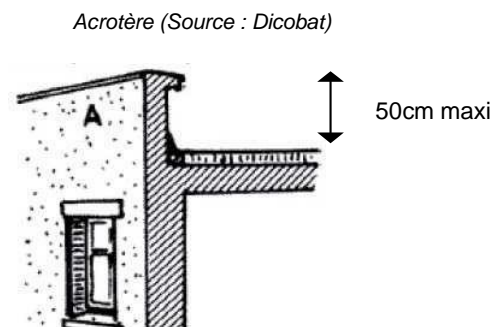
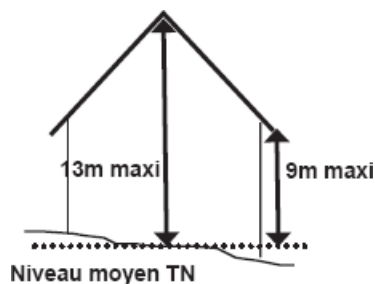
CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel* d'assiette de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère* (celui-ci ne pouvant dépasser 50 cm de haut)
- 13 mètres au faîtage*



10.3. Lorsque la toiture est plate (moins de 10% de pente), la hauteur de l'acrotère* devra se placer à au moins un mètre en-dessous du niveau de l'égout de toiture de la construction voisine.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

10.4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

DISPOSITION GENERALE

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES* ET FAÇADES*

11.2. Les toitures* devront être recouvertes de matériau non vernissé.

Sur les terrains dont une façade* sur rue est affectée d'une «servitude architecturale particulière» (cf. indication figurant sur le plan de zonage) :

- Le sens du faîtage* des bâtiments implantés façade* sur rue devra toujours être parallèle au sens de la rue.
- La toiture devra être réalisée en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite, et comportera toujours 2 pans. Les équipements de toiture à vocation énergétique (ex : panneaux photovoltaïques) sont toutefois autorisés.
- La pente des toitures* des volumes principaux à usage d'habitation au sein de l'unité foncière* sera comprise entre 35° et 50°.



- Les toitures*-terrasses, c'est-à-dire les bâtiments à toit plat accessible ou non, sont autorisées pour les annexes ou volumes secondaires de la construction d'habitation.

11.3. Les constructions de type rondins ou similaires, non conformes au paysage local ou ne s'intégrant pas au cadre bâti déjà existant sont interdites.

11.4. Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades* dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade*.

BALCONS ET ENCORBELLEMENTS

11.6. Sur les terrains affectés d'une servitude architecturale particulière, les balcons en saillies sont interdits sur les façades* donnant sur l'espace public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

11.7. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement* situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de loisirs.

Cette zone comprend des habitations, de l'hébergement hôtelier et des bureaux.

Articles

UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ;
- 1.2. Les dépôts à ciel ouvert de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;

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

- 2.1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- 2.2. Les équipements, infrastructures liées aux réseaux ou à la desserte de la zone ;
- 2.3. Les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 2.4. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat de loisirs ;

UL 3 : Desserte des terrains par les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.
- 3.2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Tout accès* des véhicules à la voie* doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

VOIRIES

- 3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

UL 4 : Desserte par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis là où le réseau n'est pas présent en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 4.7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès* privés.*

DISPOSITIONS GENERALES

- 6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de un mètre par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.2. L'implantation des constructions sur limite d'emprise publique est également autorisée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie* privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie*) sont celles définies à l'article 6.*

La construction doit se placer sur limite séparative ou en respectant une distance minimale de un mètre depuis la limite séparative.

UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

UL 9 : Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

UL 10 : Hauteur maximum des constructions

CALCUL DE LA HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel* d'assiette de la construction.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE

- 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres hors tout.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UL 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement* situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

UL 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Articles

1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et aménagements à usage agricole,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping,
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs.

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions dès lors qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération doit respecter les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et porter sur une surface minimale de 50 ares ou la totalité de la zone. En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions et installations admises dans la zone.

1 AU 3 : Desserte des terrains par les voies* publiques ou privées ouvertes a la circulation publique et accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.
- 3.2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Tout accès* des véhicules à la voie* doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

VOIRIES

- 3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

1 AU 4 : Desserte par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

4.7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

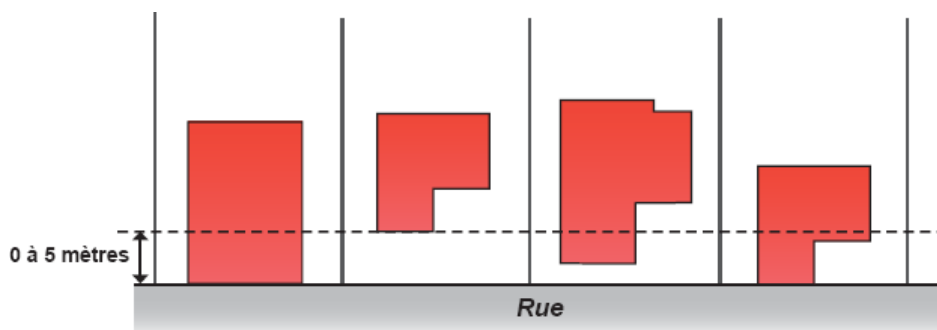
1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès* privés.*

6.1. Au moins la moitié de la surface de la façade* sur rue des constructions principales situées en première ligne devra s'implanter à une distance comprise en 0 et 5 mètres de la limite d'emprise publique.

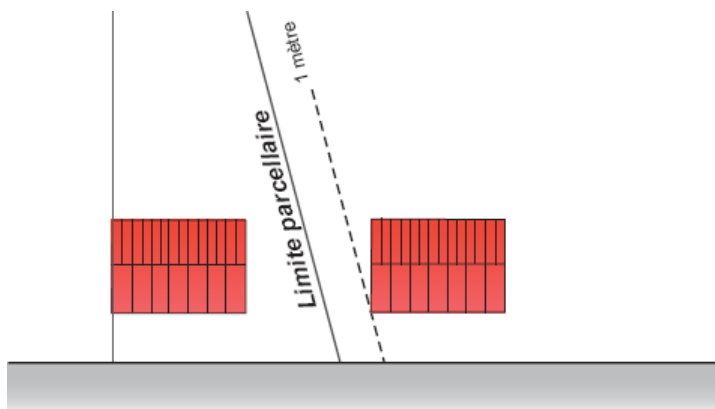


6.2. Toutes les autres constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie* privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie*) sont celles définies à l'article 6.*

L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.



1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

1AU 9 : Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

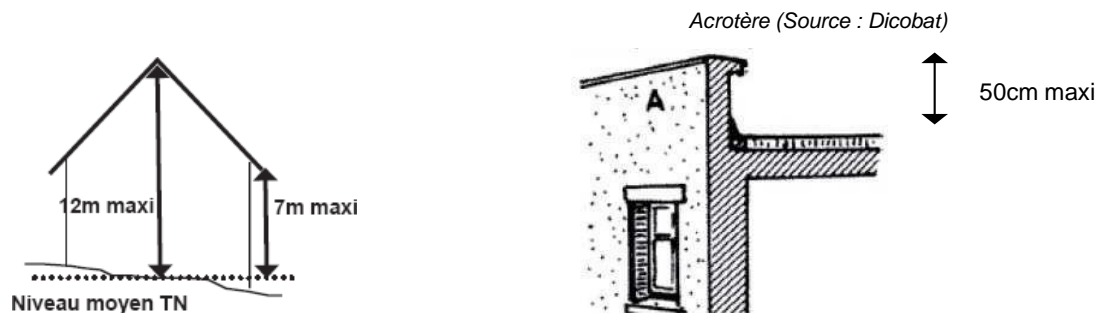
CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel* d'assiette de la construction.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE

10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère* (celui-ci ne pouvant dépasser 50 cm de haut)
- 12 mètres au faîtage*



10.3. Lorsque la toiture est plate (moins de 10% de pente), la hauteur de l'acrotère* devra se placer au moins un mètre en-dessous du niveau de l'égout de toiture de la construction voisine.

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

DISPOSITION GENERALE

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES* ET FAÇADES*

11.2. Les toitures* devront être recouvertes de matériau non vernissé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

11.3. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

1AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Toute tranche entamée exige la réalisation de la place supplémentaire.

12.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 4 places par logement.

Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire

POUR LES COMMERCES

- 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² de surface de vente
- 1,5 places par 50 m² de surface de vente au-delà de 1 000 m² de surface de vente

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

En fonction des besoins de la construction à implanter.

1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE VI - ZONE A et secteur Ac

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Caractère de la zone

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte une sous-zone Ac correspondant à un secteur où la construction de bâtiments de vente de produits locaux est autorisée.

Articles

A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles indiquées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- 2.1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- 2.2. Les opérations inscrites en emplacement réservé ;
- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- 2.5. L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone A.
- 2.6. Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une ou plusieurs exploitations agricoles
- 2.7. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est nécessaire aux activités de l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface cumulée de 300 m² de surface de plancher par exploitation;
- 2.8. Les constructions liées à l'hébergement (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, camping, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme,...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 2.9. Dans le secteur Ac, les bâtiments de vente de produits locaux sont autorisés sous réserve de respecter les règles indiquées aux articles A9, A10 et A11.

A 3 : Desserte des terrains par les voies* publiques ou privées ouvertes a la circulation publique et accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.

VOIRIES

- 3.2.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 4 : Desserte par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1.** Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2.** Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

- 4.3.** Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

- 4.4.** Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

- 4.5.** En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6.** Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 4.7.** Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

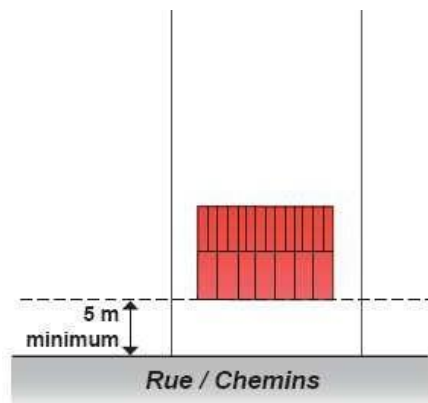
Non réglementé

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

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies* et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès* privés.

DISPOSITIONS GENERALES

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.



- 6.2. En secteur Ac, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de la limite de l'emprise publique des chemins.

DISPOSITION PARTICULIERE

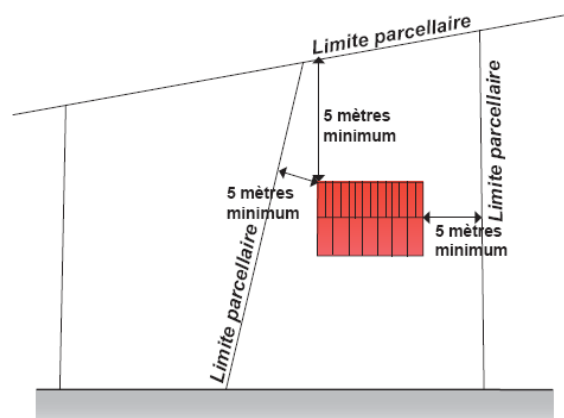
- 6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives*. Lorsque la parcelle voisine est une voie* privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie*) sont celles définies à l'article 6.

DISPOSITIONS GENERALES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



DISPOSITION PARTICULIERE

- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

CAS DES COURS D'EAU ET FOSSES

- 7.3. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

A 9 : Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions à usage d'habitation est limitée à 150m².

Dans le secteur Ac, l'emprise au sol des bâtiments de vente de produits locaux ne devra pas excéder 200 m².

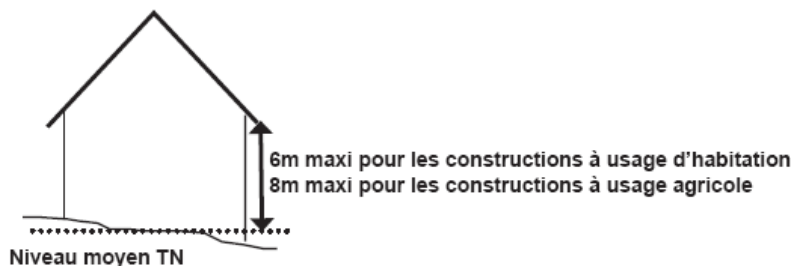
A 10 : Hauteur maximum des constructions

CALCUL DE LA HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel* d'assiette de la construction.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE

- 10.2. Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 10.3. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtiage* et à 6 mètres à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère* (celui-ci ne pouvant dépasser 50 cm de haut).



- 10.4. Dans le secteur Ac, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes

DISPOSITION PARTICULIERE

- 10.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

DISPOSITION GENERALE

- 11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES* ET FAÇADES*

- 11.2. Les constructions agricoles devront présenter une toiture à deux pans au moins, avec un angle supérieur à 20°.
- 11.3. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans, avec un angle compris entre 45 et 50° ou une toiture plate (moins de 6°).



- 11.4. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants.
- 11.5. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.
- 11.6. Dans le secteur Ac, les façades des constructions auront un aspect bois et les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge à brun, excepté pour les vérandas et les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable, qui sont autorisés quel que soit leur couleur

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 11.7. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement* situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.
- 13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE VII - ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Caractère de la zone

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comporte **une sous-zone Nj** correspondant à des secteurs de l'espace périurbain à préserver, où la construction est admise mais fortement encadrée et **une sous-zone Nc** où l'activité de carrière est autorisée.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles indiquées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

DANS TOUTE LA ZONE

- 2.1. Les équipements d'intérêt général ;
- 2.2. Les opérations inscrites en emplacements réservés ;
- 2.3. La création de chemins à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole des terres ;
- 2.4. L'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'engendre pas une augmentation supérieure à 20% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU ;
- 2.5. La réhabilitation ou la transformation des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.

EN SECTEUR Nj

- 2.8. Les annexes à l'habitation non accolées ou non intégrées à la construction principale*, telles que les constructions légères de type annexes, garages ou abris ;
À condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher; qu'elles soient d'un seul niveau et qu'elles soient inférieures à 4 mètres de hauteur.

EN SECTEUR Nc

- 2.9. Les activités et dépôts de toute nature à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité de carrière, d'exploitation et/ou de traitement des matériaux

N 3 : Desserte des terrains par les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.

VOIRIES

- 3.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N 4 : Desserte par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 4.7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

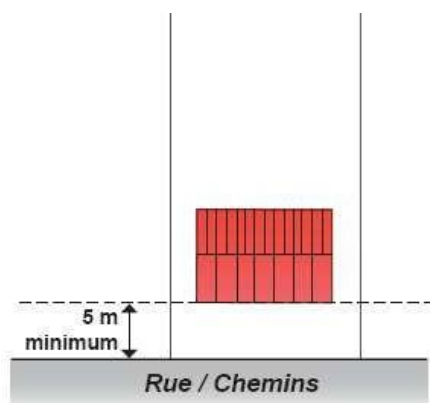
Non réglementé

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

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès* privés.*

DISPOSITIONS GENERALES

- 6.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.



DISPOSITION PARTICULIERE

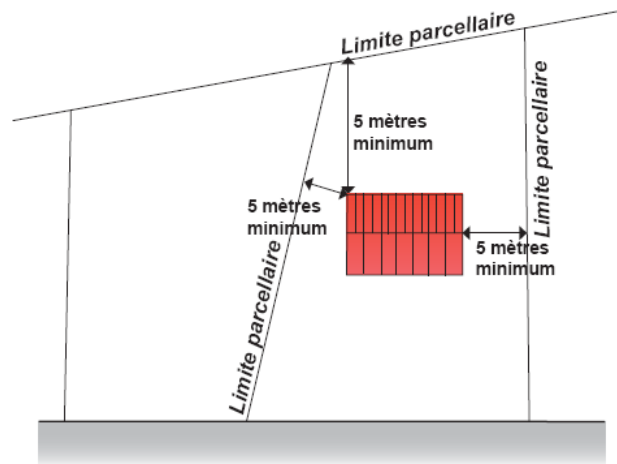
- 6.2.** Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie* privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie*) sont celles définies à l'article 6.*

DISPOSITIONS GENERALES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



DISPOSITION PARTICULIERE

- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

CAS DES COURS D'EAU ET FOSSES

- 7.3. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

N 9 : Emprise au sol* des constructions

DANS TOUTE LA ZONE :

- 9.1. L'augmentation de l'emprise au sol* des constructions existantes est limitée à 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU.

EN SECTEUR Nj

- 9.3. L'emprise au sol* cumulée de toutes les constructions (y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU) est limitée à 60m² par unité foncière*.

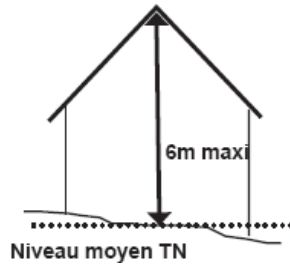
N 10 : Hauteur maximum des constructions

CALCUL DE LA HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel* d'assiette de la construction.

DISPOSITIONS POUR TOUTE LA ZONE

- 10.2. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.



10.3. En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

DISPOSITION PARTICULIERE

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

DISPOSITION GENERALE

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES* ET FAÇADES*

11.2. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans, avec un angle compris entre 45 et 50° ou une toiture plate (moins de 6°).



11.3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants.

11.4. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

11.5. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement* situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.