

Plan Local d'Urbanisme de Raon l'Etape

Règlement

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



Département des Vosges

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR A.....	8
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	8
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	8
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	14
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR Amos.....	15
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	15
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR B.....	18
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	18
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	24
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR C.....	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	25
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	30
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR X.....	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	31
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	36
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR E.....	37
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	37
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	42
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER SECTEUR 1.....	43
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	43
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER SECTEUR 2.....	50
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	50
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	50
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	51
TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	52
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	52
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	53
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	56

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RAON L'ETAPE dans le Département des Vosges.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

- R. 111-2 : atteinte à la salubrité ou à la sécurité ;
- R. 111-4 : compromission de la mise en valeur d'un site ;
- R. 111-15 : conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R. 111-21 : constructions pouvant porter atteinte à l'intérêt des lieux, paysages, monuments historiques.

2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations dispensées de permis déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Selon l'art. R123-5 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones U comprennent des zones soumises au risque d'inondation, identifiées par une trame bleue pour les secteurs urbains situés en zone bleue du PPRi. L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à prescription ou à interdiction en fonction de la hauteur d'eau. Ces secteurs au sein de la trame bleutée sont concernés par les dispositions propres au PPRi en plus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Des constructions nouvelles ou des extensions peuvent être limitées et exceptionnelles et des mesures particulières de prévention et de protection sont recommandées, aussi bien pour l'existant que pour le futur, dans les espaces concernés.

Les zones U comprennent également des zones soumises au risque « mouvement de terrain » dans lesquelles toute construction, installation ou travaux, quel qu'en soit l'objet, sont interdits, à l'exception de ce qui est autorisé, sous conditions de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter les populations exposées.

Ces secteurs, repérés par une trame grise, renvoient au règlement du PPRmt de RAON L'ETAPE pour la colline de Beauregard.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Selon l'art. R123-6 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. [...] Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à

mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. »

Les zones AU comprennent également des zones soumises au risque « mouvement de terrain » dans lesquelles toute construction, installation ou travaux, quel qu'en soit l'objet, sont interdits, à l'exception de ce qui est autorisé, sous conditions de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter les populations exposées.

Ces secteurs, repérés par une trame grise, renvoient au règlement du PPRmt de RAON L'ETAPE pour la colline de Beauregard.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Selon l'art. R123-8 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être 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 pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Les zones N comprennent des zones soumises au risque d'inondation, identifiées par une trame bleue pour les secteurs naturels situés en zone bleue du PPRi. L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à prescription ou à interdiction en fonction de la hauteur d'eau. Ces secteurs au sein de la trame bleutée sont concernés par les dispositions propres au PPRi en plus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Des constructions nouvelles ou des extensions peuvent être limitées et exceptionnelles et des mesures particulières de prévention et de protection sont recommandées, aussi bien pour l'existant que pour le futur, dans les espaces concernés.

Les zones N comprennent également des zones soumises au risque « mouvement de terrain » dans lesquelles toute construction, installation ou travaux, quel qu'en soit l'objet, sont interdits, à l'exception de ce qui est autorisé sous conditions de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter les populations exposées.

Ces secteurs, repérés par une trame grise, renvoient au règlement du PPRmt de RAON L'ETAPE pour la colline de Beauregard.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir selon les dispositions prévues à l'article L.421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14

Les articles 1 à 14 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RAPPELS :

- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.
- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise au sol limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. La hauteur sera réglementé dans chaque zone et secteur du PLU, dans le cas contraire la hauteur devra être égale ou inférieure à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Dispositions relatives au Plan d'Exposition des Risques et au Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrain :

Les mesures de prévention définies par le PPRi sont destinées à limiter les dommages causés par l'inondation sur les biens et activités existants et à éviter l'aggravation et l'accroissement des dommages dans le futur.

Les mesures consistent soit en des interdictions visant l'occupation et l'utilisation des sols, soit en des réglementations.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions spéciales en référence à la crue centennale dont le niveau est dit "cote de référence".

Plusieurs espaces de la commune sont concernés par le PPRi :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones naturelles.

Il convient de consulter, en plus du règlement du PLU, le PPRi si le secteur concerné par l'autorisation administrative est localisé dans une zone recouverte par une trame bleue sur le plan de zonage.

Les mesures de prévention du PPRMT sont également à prendre en compte, les zones du territoire concernées par cette servitude sont repérées sur le plan de zonage par une trame grisée. Il convient de consulter en plus du règlement du PLU le PPRMT (zonage + règlement) en mairie lorsque son terrain est situé dans une de ces zones.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR « a »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières sauf celles visées à l'article 2.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt et d'industrie.

Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations du sol liées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ua : accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies publiques doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies publiques d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

L'emprise des nouvelles voies publiques non ouverte à la circulation automobile n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

Article 4 – Ua : desserte par les réseauxEau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Si toutefois la construction ou l'installation est alimentée à une source d'eau potable, le branchement au réseau public ne sera pas obligatoire en justifiant de la qualité de l'eau et d'un débit suffisant.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

En cas de projet d'un réseau collectif, un dispositif de raccordement devra obligatoirement être prévu pour un branchement ultérieur. Un dispositif d'assainissement autonome provisoire devra être envisagé dans l'attente de cette réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- soit avec le même alignement qu'une des constructions qui jouxte le terrain à construire, si la façade avant de cette construction référence est située à une distance comprise entre 0 et 5 mètres,
- soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres dans le cas où aucune construction ne jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres dans le cas où la façade avant des constructions qui jouxtent le terrain à construire n'est pas située entre 0 et 5 mètres.

Toute nouvelle construction ou installation doit être située à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire au-delà de 5 mètres,

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 5 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 5 mètres si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2 minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

Article 8 – Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions.

Article 9 – Ua : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faitière ou l'acrotère.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises au sol inférieures à 20m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes sera limitée à 5 mètres.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

L'autorisation 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.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

Seuls les talus rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.50 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...),
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...),
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

Toitures :

Les pentes de toiture des volumes principaux des constructions devront être au maximum de 35°.

Article 12 – Ua : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas où la création d'une place minimum est imposée par le présent règlement, une place minimum devra être accessible de la voie publique et non close.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation, la réfection des constructions à usage d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m² de SURFACE DE PLANCHER : aucune place,
- au-delà de 100 m² et jusqu'à 150m² de SURFACE DE PLANCHER : 1 place,
- au-delà de 150 m² et par tranche de 50 m² : 1 place supplémentaire.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de celles à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,

- soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR « amos »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Uamos : occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol supérieures à 2 m² sont interdites pour une durée maximale de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, en application des dispositions de l'article L123-2a du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées en article 2.

Article 2 – Uamos : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » des constructions existantes

Les travaux ayant pour objet l'extension limitée des constructions existantes sans pouvoir dépasser 50m² de SURFACE DE PLANCHER à raison d'une seule extension par construction existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uamos : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Uamos : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Uamos : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Uamos : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises.

Toute nouvelle construction ou installation doit être située à une distance de 5 mètres.

Article 7 – Uamos : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2 minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Article 8 – Uamos : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Uamos : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Uamos : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – Uamos : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – Uamos : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Uamos : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Uamos : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR « b »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et occupations du sol destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières sauf celles visées en article 2.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt et d'industrie.

Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et occupations du sol liées à l'artisanat, aux commerces et bureaux à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Sont admises sous conditions les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies publiques doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies publiques d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

L'emprise des nouvelles voies publiques non ouverte à la circulation automobile n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Si toutefois la construction ou l'installation est alimentée à une source d'eau potable, le branchement au réseau public ne sera pas obligatoire en justifiant de la qualité de l'eau et d'un débit suffisant.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

En cas de projet d'un réseau collectif, un dispositif de raccordement devra obligatoirement être prévu pour un branchement ultérieur. Un dispositif d'assainissement autonome provisoire devra être envisagé dans l'attente de cette réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage,...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit

vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- Soit avec le même alignement qu'une des constructions qui jouxte le terrain à construire, si la façade avant de cette construction référence est située à une distance comprise entre 5 et 10 mètres,
- soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres dans le cas où aucune construction ne jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres dans le cas où la façade avant des constructions qui jouxtent le terrain à construire n'est pas située entre 5 et 10 mètres,

Toute nouvelle construction ou installation doit être située à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire au-delà de 10 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 5 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 10 mètres de la voie si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2$ minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

Article 8 – Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions.

Article 9 – Ub : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faitière ou l'acrotère.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises au sol inférieures à 20m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes sera limitée à 5 mètres.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

L'autorisation 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.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

Seuls les talus rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.50m et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...),
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...),
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

Toitures :

Les pentes de toiture des volumes principaux des constructions devront être au maximum de 35°. Les toitures principales de type « pyramidal » à 4 pans ne sont pas autorisées.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

Article 12 – Ub : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas où la création d'une place minimum est imposée par le présent règlement, une place minimum devra être accessible de la voie publique et non close.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation, la réfection des constructions à usage d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 50 m² de SURFACE DE PLANCHER : aucune place,
- au-delà de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER et jusqu'à 100 m² de SURFACE DE PLANCHER : 1 place,
- au-delà de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER et par tranche de 50 m² : 1 place supplémentaire.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de celles à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est fixé à 0.5.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR « c »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Uc : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières sauf celles visées en article 2.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt et d'industrie.

Article 2 – Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations du sol liées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uc : accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies publiques doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies publiques d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

L'emprise des nouvelles voies publiques non ouverte à la circulation automobile n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

Article 4 – Uc : desserte par les réseauxEau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Si toutefois la construction ou l'installation est alimentée à une source d'eau potable, le branchement au réseau public ne sera pas obligatoire en justifiant de la qualité de l'eau et d'un débit suffisant.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

En cas de projet d'un réseau collectif, un dispositif de raccordement devra obligatoirement être prévu pour un branchement ultérieur. Un dispositif d'assainissement autonome provisoire devra être envisagé dans l'attente de cette réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage,...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Uc : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située à une distance minimale de 10 mètres de toute emprise publique (berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier également).

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou d'une installation ne respectant pas la règle sans toutefois aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, qui devront se situer à une distance minimale de 0,80 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2 minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

Article 8 – Uc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions.

Article 9 – Uc : emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la surface du terrain.

Article 10 – Uc : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faitière ou l'acrotère.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises au sol inférieures à 20m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 20 mètres.

La hauteur des constructions annexes sera limitée à 5 mètres.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Uc : aspect extérieur

L'autorisation 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.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

Seuls les talus rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les aspects des matériaux devront être de type naturel et de couleur sombre.

Toitures :

Les pentes de toiture des volumes principaux des constructions devront être au maximum de 35°. Les toitures principales de type « pyramidal » ne sont pas autorisées.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

Article 12 – Uc : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas où la création d'une place minimum est imposée par le présent règlement, une place minimum devra être accessible de la voie publique et non close.

Pour toutes les constructions autorisées ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Uc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – Uc : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le COS est fixé à 3.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR « x »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières.

Article 2 – Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'habitation pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ux : accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies publiques doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies publiques d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

L'emprise des nouvelles voies publiques non ouverte à la circulation automobile n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Si toutefois la construction ou l'installation est alimentée à une source d'eau potable, le branchement au réseau public ne sera pas obligatoire en justifiant de la qualité de l'eau et d'un débit suffisant.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

En cas de projet d'un réseau collectif, un dispositif de raccordement devra obligatoirement être prévu pour un branchement ultérieur. Un dispositif d'assainissement autonome provisoire devra être envisagé dans l'attente de cette réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- à une distance minimale de 8 mètres,
- à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions ou des installations par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, qui devront se situer à une distance minimale de 0,80 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (h/2 minimum 5 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

Article 8 – Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions.

Article 9 – Ux : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faitière ou l'acrotère.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises au sol inférieures à 20m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée à 15 mètres.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ux : aspect extérieur

L'autorisation 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.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

Seuls les talus rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les aspects des matériaux devront être de type naturel et de couleur sombre.

Toitures :

Les pentes de toiture des volumes principaux des constructions devront être au maximum de 35°. Les toitures principales de type « pyramidal » ne sont pas autorisées.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

Article 12 – Ux : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ux : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ux : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR « e »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, de bureaux et d'habitat sauf celles visées en article 2.

Article 2 – Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce et de bureaux à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et / ou en rapport avec les activités en place.
- Les constructions et les installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ue : accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies publiques doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies publiques d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

L'emprise des nouvelles voies publiques non ouverte à la circulation automobile n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

Article 4 – Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Si toutefois la construction ou l'installation est alimentée à une source d'eau potable, le branchement au réseau public ne sera pas obligatoire en justifiant de la qualité de l'eau et d'un débit suffisant.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

En cas de projet d'un réseau collectif, un dispositif de raccordement devra obligatoirement être prévu pour un branchement ultérieur. Un dispositif d'assainissement autonome provisoire devra être envisagé dans l'attente de cette réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions ou des installations par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites d'emprise publiques.

Article 7 – Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($h/2$ minimum 5 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

Article 8 – Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions.

Article 9 – Ue : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ue : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone

d'implantation de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faitière ou l'acrotère.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises au sol inférieures à 20m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation autorisée (à l'exception des équipements publics) sera limitée à 10 mètres.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ue : aspect extérieur

L'autorisation 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.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

Seuls les talus rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Article 12 – Ue : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ue : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER SECTEUR « 1 »

Remarque : la zone 1AU est concernée par deux sous-secteur a et b. Seul l'article 2 diffère en fonction de ces sous-secteurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les parcs d'attraction,
 - o le stationnement de caravanes isolées,
 - o les terrains de camping et caravanage,
 - o les garages collectifs de caravanes,
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - o les dépôts de ferrailles et de déchets,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés en article 2.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.
- Les constructions et les installations à usage artisanal, commercial, d'équipement d'intérêt collectif, hôtelier et de bureaux, à condition d'être compatibles avec le milieu environnant.

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

Dispositions particulières au sous-secteur a :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des réseaux et des équipements internes nécessaires à l'ensemble de la zone.

Dispositions particulières au sous-secteur b :

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur considéré.

L'emprise des nouvelles voies publiques doit être au minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies publiques d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

L'emprise des nouvelles voies publiques non ouverte à la circulation automobile n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Si toutefois la construction ou l'installation est alimentée à

une source d'eau potable, le branchement au réseau public ne sera pas obligatoire en justifiant de la qualité de l'eau et d'un débit suffisant.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

En cas de projet d'un réseau collectif, un dispositif de raccordement devra obligatoirement être prévu pour un branchement ultérieur. Un dispositif d'assainissement autonome provisoire devra être envisagé dans l'attente de cette réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage,...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- à une distance comprise entre 5 et 10 mètres,
- à une distance minimale de 5 mètres des chemins ruraux et d'exploitation,
- à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire au-delà de 10 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance minimale d'1,5 mètres,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 10 mètres de la voie si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

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

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2 minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

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

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée entre les constructions pour des raisons de sécurité.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faitière ou l'acrotère.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises au sol inférieures à 20m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale hors tout est fixée à 15 mètres.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

L'autorisation 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.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

Seuls les talus rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Article 12 – 1AU : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas où la création d'une place minimum est imposée par le présent règlement, une place minimum devra être accessible de la voie publique et non close.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 50 m² de SURFACE DE PLANCHER : aucune place,
- au de là de 50m² de SURFACE DE PLANCHER et jusqu'à 200m² de SURFACE DE PLANCHER : 3 places,
- au-delà de 200m² de SURFACE DE PLANCHER et par tranche de 50m² de SURFACE DE PLANCHER : 1 place supplémentaire.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS de la zone IAU est fixé à 0.5.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER SECTEUR 2

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit à l'exception des ouvrages à caractère technique nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

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

Les ouvrages à caractère technique à condition d'être nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

L'ouverture de la zone à la constructibilité se fera après une procédure de modification du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2AU : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises.

Toute nouvelle construction ou installation doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

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

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2 minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Non règlementé.

Article 9 – 2AU : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

Non règlementé.

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

Non règlementé.

Article 12 – 2AU : stationnement

Non règlementé.

Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non règlementé.

TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Remarque : la zone N est concernée par sept secteurs différents :

- le secteur **a** correspond aux espaces ouverts de la commune,
- le secteur **b** correspond à une zone destinée à l'accueil d'un manège à chevaux,
- le secteur **c** correspond au site de la carrière de Trappe,
- le secteur **f** correspond aux espaces forestiers de la commune,
- le secteur **i** correspond à la zone rouge du PER valant PPRi,
- le secteur **t** correspond à un espace de loisir,
- le secteur **x** correspond à une zone destinée à être urbanisée dans le futur dont la destination reste à définir.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non autorisées au sein de l'article 2.

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N

- les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage à condition d'être conforme avec l'objet de la réservation,
- les constructions et les installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

Dispositions particulières au secteur Na

- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions sans pouvoir dépasser 50 m² de SURFACE DE PLANCHER,
- les miradors, avec une emprise au sol de 10 m² maximum,
- les aires de jeux et de sports non motorisés à condition d'être compatible avec le caractère de la zone,
- les installations liées à la mise en valeur des milieux naturels,
- les installations liées à l'activité de la chasse à condition de ne pas être incompatibles avec le caractère des zones d'habitation avoisinantes.

Dispositions particulières au secteur Nb

- les aires de jeux et de sports non motorisés à condition d'être compatible avec le caractère de la zone,
- les installations liées à la mise en valeur des milieux naturels,

- les équipements de loisirs à condition d'être liés à l'activité équestre et à condition d'être compatible avec le caractère des zones d'habitations avoisinantes,
- les constructions et les installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage des activités autorisées, dans la limite d'une habitation par projet,
- l'agrandissement des constructions existantes autorisées à hauteur de 25 % de la SURFACE DE PLANCHER existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Dispositions particulières au secteur Nc

- sont autorisées toutes les constructions et les installations à condition d'être liées à l'exploitation de la carrière.

Dispositions particulières au secteur Nf

- l'extension et l'adaptation des constructions sans pouvoir dépasser 50 m² de SURFACE DE PLANCHER,
- la réfection et le changement de destination des constructions à condition d'être compatible avec le caractère de la zone,
- les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation de la forêt,
- les aires de jeux et de sports non motorisés à condition d'être compatible avec le caractère de la zone,
- les refuges liés au tourisme à condition d'être ouverts au vent sur un côté au moins,
- les abris pour animaux à condition d'être ouverts au vent sur un côté au moins et de ne pas excéder 20 m² de SHOB.

Dispositions particulières au secteur Ni

- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol en fonction des possibilités offertes par la zone rouge du PER valant PPRI.

Dispositions particulières au secteur Nt

- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions sans pouvoir dépasser 100 % de la SURFACE DE PLANCHER existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Dispositions particulières au secteur Nx

- Le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions existantes.
- L'extension mesurée des constructions sans pouvoir dépasser 30% de la SURFACE DE PLANCHER existante au moment de l'approbation du présent PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les caractéristiques des voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- à une distance minimale de 5 mètres,
- à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites d'emprise publiques,

- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

Règle particulière :

Les règles générales ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

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

Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Se reporter aux autorisations et occupations du sol admises à l'article 2.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faitière ou l'acrotère.

Règle générale :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

Règle particulière :

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – N : aspect extérieur

L'autorisation 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.

Article 12 – N : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de constructions devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces constructions devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.