

COMMUNE DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du :

22 JANVIER 2008

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
approuvée par délibération du
Conseil Municipal en date du :

09 NOVEMBRE 2009

Le Maire

SOMMAIRE

Titre I	Dispositions générales	p 2
Titre II	Règlement applicable aux zones urbaines (UA, UB, UE)	p 5
Titre III	Règlement applicable aux zones à urbaniser (IAU, IIAU)	p 30
Titre IV	Règlement applicable aux zones agricoles (A)	p 46
Titre V	Règlement applicable aux zones naturelles et forestières (N)	p 55

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 7 zones :

- la **zone urbaine UA**, comprenant un secteur de zone **UAj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant un secteur de zone **UBa** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone agricole A**, divisée en quatre secteurs de zone **Aa, Ab, Ac et Ad** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant un secteur de zone **Na**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU 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 4 : Définitions

La définition de la SHON (Surface hors oeuvre nette) est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

La définition du C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est énoncée à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine, déjà urbanisée, dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que certaines activités et leurs dépendances.

La zone UA comprend un secteur de zone **UAj** correspondant aux espaces verts en cœurs d'îlots à préserver.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - toutes démolitions qui n'ont pas été autorisées par la délivrance d'un permis de démolir,
 - l'ensemble des constructions agricoles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 UA,
 - les entrepôts,
 - les habitations légères de loisir,
 - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
 - les étangs, les carrières,
 - les terrains de camping,
 - les terrains de caravanage,
 - les parcs d'attraction permanents,
 - le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises).
 - les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 UA.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans les zones UAj, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 UA.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAj, sont admises :

1. Les constructions et installations à usage d'activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement résidentiel.
2. Les nouvelles constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et qu'elles soient compatibles avec un environnement résidentiel.

Dans le secteur UAj sont admis :

- Les extensions mesurées des constructions et installations existantes aux abords du secteur de zone.
- Les abris de jardin sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 25 m² et une hauteur maximale de 3 m.
- Les piscines.
- Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises.

Article 3 UA : Accès et voirie

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
 - L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.
2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, devra avoir une largeur minimale inférieure à 3,5 m.
3. Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque la construction à desservir est destinée à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elle comporte plus de 2 logements.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées :

1. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
2. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Electricité, téléphone

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

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,50 m de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existants. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

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

Dispositions générales

1. Toute construction, située en première ligne, doit être implantée d'une limite séparative à l'autre. A défaut, la continuité peut être assurée par un mur ou un porche, dans le respect des dispositions de l'article 11 UA.
2. Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale Schlupf.
3. Pour les autres constructions ou celles édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

4. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée pour des bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation à condition que leurs dimensions n'excèdent pas une hauteur maximale de 3 mètres sur limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Dispositions particulières

Ces règles ne pas s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 m de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UA : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

1. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain situé dans la zone.
2. Dans les secteurs UAj, l'emprise au sol maximale des abris de jardins est fixée à 25m².

Article 10 UA : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.
2. Dans les secteurs UAj, les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 m.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Toitures :

1. Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°.
2. Pour le volume principal des autres constructions n'ayant pas une vocation d'habitation, les toitures devront comporter une pente minimale de 20°.
3. La couverture des volumes principaux des toitures de toute construction sera réalisée en tuiles ou en matériaux dont la couleur rappelle la terre cuite. Toutefois, la pose de panneaux photovoltaïques, de panneaux solaires thermiques ou tout autre dispositif d'économie d'énergie est autorisée sur l'ensemble des toitures.

Clôtures :

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1 m.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m et de 25 m² y compris les accès.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
<u>Constructions à usage d'habitation</u> - maisons individuelles ▫ par tranche de 75m ² de SHON - immeubles collectifs ▫ par tranche de 50m ² de SHON	1 1
<u>Bureaux et services</u> - Nombre de places pour 30 m ² de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u> - Nombre de place par tranche de 100 m ² hors oeuvre net (vente + réserve) ▫ de 0 à 100 m ² ▫ de 100 à 1000 m ² ▫ au-delà de 1000 m ²	3 4 6
<u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite	1
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation.
3. Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.
4. Les aires de dépôts ou de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. La zone urbaine correspond aux extensions urbaines récentes.

La zone UB comprend **un secteur de zone UBa** où l'assainissement non collectif est admis.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes démolitions qui n'ont pas été autorisées par la délivrance d'un permis de démolir,
- les activités et établissements industriels,
- l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, y compris les bâtiments de stockage agricole,
- les entrepôts,
- les habitations légères de loisir,
- les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,

- le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises),
- les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 UA.

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les constructions et installations à usage d'activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement résidentiel.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 UB : Accès et voirie

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Il ne sera autorisé qu'un seul accès le long des routes départementales.

Voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.
2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, devra avoir une largeur minimale inférieure à 3,5 m.
3. Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque la construction à desservir est destinée à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elle comporte plus de 2 logements.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques dans la zone UB à l'exception du secteur de zone UBa :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées domestiques dans le secteur de zone UBa :

A défaut de réseau public ou lorsque sa capacité est insuffisante, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis. La construction devra être raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Eaux usées non domestiques dans l'ensemble de la zone UB :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Electricité, téléphone

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

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être implantée suivant la ligne des constructions.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,50 m de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux pergolas couvrant des aires de stationnement qui pourront être implantées entre l'alignement et la marge de recul minimale.

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
2. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur limite séparative à condition que leurs dimensions n'excèdent pas :
 - une hauteur maximale de 3 mètres sur la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - une longueur cumulée, mesurée sur une seule limite séparative, de 10 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 m de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UB : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain situé dans la zone.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m comptés entre le terrain naturel et l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère.
2. Les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Toitures :

1. Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°.
2. Pour le volume principal des autres constructions n'ayant pas une vocation d'habitation, les toitures devront comporter une pente minimale de 20°.
3. La couverture des volumes principaux des toitures de toute construction sera réalisée en tuiles ou en matériaux dont la couleur rappelle la terre cuite. Toutefois, la pose de panneaux photovoltaïques, de panneaux solaires thermiques ou tout autre dispositif d'économie d'énergie est autorisée sur l'ensemble des toitures.

Clôtures :

1. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50 m.
2. La hauteur maximale des clôtures végétales est fixée à 2 m.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m et de 25 m² y compris les accès.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
<p><u>Constructions à usage d'habitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - maisons individuelles <ul style="list-style-type: none"> ▫ par tranche de 75m² de SHON - immeubles collectifs <ul style="list-style-type: none"> ▫ par tranche de 50m² de SHON <p><u>Bureaux et services</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour 30 m² de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs <p><u>Commerces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de place par tranche de 100 m² hors oeuvre net (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> ▫ de 0 à 100 m² ▫ de 100 à 1000 m² ▫ au-delà de 1000 m² <p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places par classe construite <p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">4</p> <p style="text-align: center;">6</p> <p style="text-align: center;">1</p>
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation.
3. Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.
4. Les aires de dépôts ou de stockage, y compris celles pour les poubelles devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives, scolaires, culturelles et de loisirs.

La zone UE couvre le cimetière, les installations sportives du club de football et la future salle polyvalente de la commune.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage scolaire, culturel, sportif, de loisirs ou d'équipement public.
2. Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 UE qui ne satisfont pas aux conditions fixées.
3. Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, et de déchets de toute nature,
 - les terrains de camping aménagés,
 - les étangs et les carrières,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de caravanage,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les parcs d'attraction permanents.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les ouvrages d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des O.U.S. admises dans la zone.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UE : Accès et voirie

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
5. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
6. Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques sont limités à deux par propriété.

2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Electricité, téléphone

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

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 4 m comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui pourront toutefois être implantées à l'alignement ou à au moins 1,50 m de la limite d'emprise publique.

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

Dispositions générales

Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois être implantées sur limite, ou bien respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

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

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée du niveau moyen du terrain naturel au faîtage des constructions est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières

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

Article 11 UE : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Article 12 UE : Stationnement

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

Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.

Espaces boisés classés

Sans objet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAU : Occupations et utilisations interdites

1. Les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations définies à l'article 2 IAU.
2. Les constructions agricoles.
3. Les établissements et activités à caractère industriel.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les parcs d'attractions.
6. Les dépôts de véhicules, dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité admise dans la zone.
7. Les dépôts de déchets et autres matériaux de récupération, à l'exception des déchets végétaux et des déchets agricoles d'origine organique nécessaires à l'entretien du jardin familial à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni incommodité ni insalubrité.
8. Les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules.
9. Les étangs, à l'exception de ceux nécessaires à la rétention des eaux pluviales.
10. Les carrières et gravières.

11. Les terrains de camping aménagés.
12. Les garages collectifs de caravanes.
13. Le stationnement des caravanes et camping cars. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes et camping cars de la résidence de l'utilisateur, si elles sont garées dans un bâtiment couvert.
14. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 IAU.

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions d'urbanisation

Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagements ou de constructions susvisées, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

1. Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.
4. Le terrain issu d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1 du présent article :

1. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Les installations, classées ou non, liées aux constructions et activités admises dans la zone à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux O.U.S. admises dans la zone.

Occupations et Utilisations du Sols admises sans condition d'urbanisation

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone. Toutefois, les nouvelles lignes aériennes de transport d'énergie électrique ne sont pas admises.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 IAU : Accès et voirie

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
5. Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété.
6. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
7. La desserte de la zone se fera par un accès unique depuis la RD 263, l'accès direct des riverains étant interdit. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie, en fonction de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
4. La voie de desserte principale reliant la rue des Acacias à la rue du Général De Gaulle possédera une emprise minimale de 10 mètres entre alignement comprenant une chaussée de 6 mètres, une bande plantée de 2,50 mètres de large alternant avec des places de stationnement, et au moins un cheminement piéton.

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement.
2. Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

1. Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public d'eaux pluviales.
2. La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone

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

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan de zonage, toutes constructions ou installations doit être implantées :

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier

Entre l'alignement et une profondeur maximale de 10 m comptés depuis la limite d'emprise publique.

Par rapport aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation agricoles

A une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'axe de ces chemins.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
2. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur limite séparative à condition que leurs dimensions n'excèdent pas :
 - une hauteur maximale de 3 mètres sur la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - une longueur cumulée, mesurée sur une seule limite séparative, de 10 mètres.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

1. La distance comptée horizontalement entre tout point de la façade comportant des ouvertures de deux constructions à usage d'habitation non accolées, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux constructions non contiguës peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU : Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain de la construction.
2. Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces publics (placettes, aires de jeux...) hors voirie et aires de stationnement, devront représenter au minimum 5% de la superficie totale de l'opération.

Article 10 IAU : Hauteur des constructions

Mesure des hauteurs

Les règles de hauteur des constructions sont indiquées en niveaux de construction.

Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction nouvelle est fixée à 2 niveaux droits à l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3 au total.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc... ainsi que les éléments architecturaux de la façade donnant sur domaine public.

Article 11 IAU : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Toitures

1. La toiture principale des constructions sera à deux pans, et la pente sera comprise entre 45° et 52°. Toutefois, une partie limitée de la toiture pourra

comporter une pente plus faible. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux extensions de constructions, et aux bâtiments publics.

2. Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitation, les pans de toitures devront comporter une pente minimale de 20°.
3. Les toits terrasses sont admis uniquement sur une partie limitée de la construction.
4. La couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite. Toutefois, la pose de panneaux photovoltaïques, de panneaux solaires thermiques ou tout autre dispositif d'économie d'énergie est autorisée sur l'ensemble des toitures.

Façades et construction

La dalle du rez-de-chaussée sera implantée au niveau de la route sur laquelle l'accès est réalisé, avec une tolérance de 1 mètre par rapport à ce dernier.

Clôtures :

1. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50 m.
3. Les murs de soutènement pourront excéder cette hauteur maximale.
2. La hauteur maximale des clôtures végétales est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 IAU : Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 x 5 m, et de 25 m² y compris les accès.
3. Un minimum de place de stationnement est exigé suivant la vocation de la construction :
 - pour les maisons individuelles, 1 place par tranche de 75 m² de SHON ;
 - pour les immeubles collectifs, 1 place par tranche de 50 m² de SHON ;
 - 2 places pour les bâtiments d'activités de plus de 80 m² de SHON.

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent aménagés ou plantés, et entretenus.
2. Le cas échéant, l'espace laissé libre entre le bâtiment et la voie ou emprise publique devra obligatoirement être traité en espaces verts jusqu'en limite de façade de bâtiment ou sur une profondeur minimale de 5 (cinq) mètres.
3. Une surface correspondant au moins à 30 % du terrain d'assiette de la construction doit être aménagée en espaces verts. Ne sont pas compris dans la surface en espaces verts :
 - l'emprise au sol des bâtiments,
 - les aires de stationnement,
 - les voies de dessertes et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services,
 - les emplacements des postes de transformation,
 - et d'une façon générale, toute minéralisation des terrains naturels.
4. Le mouvement de terre (remblais) aux abords de la façade principale orientée vers la rue ne pourra pas dépasser la moitié de la hauteur du soubassement, et les accès seront traités de façon à éviter de contrarier le mouvement naturel du terrain.
5. Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.
6. Les espaces repérés aux plans de zonage par la mention "Plantations à réaliser" devront être réalisés, maintenus et entretenus. Ils seront plantés avec des essences locales mélangeant des arbustes et des arbres, l'utilisation de conifères (de type Thuya, Juniperus, Chamaecyparis) étant interdite. La réalisation et l'aménagement d'infrastructures routières sont admis dans les secteurs de "Plantations à réaliser".

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

La zone IIAU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future principalement sous forme d'habitat.

Elle est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 IIAU ci-dessous,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, quelles que soient leurs dimensions,
- La création d'étangs,
- Les dépôts de déchets et de ferrailles,
- Les lignes aériennes de transport d'énergie électrique,
- Les installations et travaux divers suivants :
- Les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IIAU ou en cas de fouilles archéologiques.

Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. Les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à l'exception de ceux visés à l'article 1 IIAU ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone,
2. L'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique aériennes existantes, ainsi que les nouvelles lignes de transport d'énergie électrique enterrées à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone,
3. Les ouvrages d'énergie électrique, enterrés ou non, nécessaires à la desserte des constructions existantes,
4. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
5. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de bâtiments annexes de faible emprise destinés au stationnement des véhicules ou à usage d'abri de jardin.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Articles 3 IIAU à 5 IIAU :

Sans objet.

Articles 6 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur limite séparative à condition que leurs dimensions n'excèdent pas :

- une hauteur maximale de 3 mètres sur la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
- une longueur cumulée, mesurée sur une seule limite séparative, de 10 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 IIAU à 13 IIAU:

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IIAU :

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en quatre secteurs de zone :

- le secteur **Aa**, réservé aux sorties d'exploitations agricoles,
- le secteur **Ab**, secteur agricole non constructible,
- Le secteur **Ac**, réservé aux exploitations agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage,
- Le secteur **Ad**, réservé à l'exploitation des ruchers.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A : Occupations et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

1. les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous,
2. les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées,
3. les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises dans le secteur de zone Aa.

Dans les secteurs de zone Ab et Ac, les constructions agricoles destinées à l'élevage sont interdites, à l'exception des bâtiments d'élevage de type familial.

Dans le secteur de zone Ad, les constructions agricoles destinées à l'élevage sont interdites, à l'exception de celles liées à l'apiculture sous réserve des dispositions de l'article 2A.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions agricoles existantes.
2. La construction, la transformation, l'aménagement et l'extension de serres liées à une activité agricole, sous réserve d'être compatible avec la proximité d'un environnement résidentiel.
3. Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics.
4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
5. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
6. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises.
8. Les abris pour animaux liés à une exploitation agricole à condition que leur superficie soit inférieure à 50 m², qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois, qu'ils soient ouverts sur au moins un côté et que sur la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

Dans le secteur de zone Aa :

1. Les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
2. Les installations et constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - le nombre d'habitation est limité à une par exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation.
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante ;
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur le lieu de l'exploitation est directement lié et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole ;
4. Les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone tel que : fermes auberges, vente de

produits agricoles ou horticoles, à condition que les constructions liées à ces activités soient situées à proximité immédiate des exploitations

5. .

Dans le secteur de zone Ac, sont admis les constructions et installations liées à une exploitation agricole à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement, et sous réserve des dispositions de l'article 1 A.

Dans le secteur de zone Ad, sont admis les ruchers à condition que leur superficie soit inférieure à 25 m².

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 A : Accès et voirie

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Voirie

1. La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.
2. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques:

1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
2. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées non domestiques:

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation; laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux pluviales, s'il existe. A défaut, cet écoulement devra se faire sur le terrain du constructeur par création de puits d'absorption.

Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 15 mètres comptés par rapport à l'axe des RD 263 et 13 ;
- 6 mètres comptés par rapport à l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation ;
- 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés ;

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

1. Sauf dispositions graphiques contraires, tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance de 4 m entre deux bâtiments non contigus pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction

Dispositions générales

1. La hauteur absolue maximale des constructions agricoles ne devra pas dépasser une hauteur de 12 m. Pour les ouvrages techniques à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.
2. La hauteur absolue maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser une hauteur de 10 m.
3. Toute autre construction ne devra pas excéder une hauteur de 4m.

Article 11 A : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

1. Les couleurs blanches et vives sont interdites.
2. Les bardages en façade devront être de teinte sombre.
3. Les toitures principales des constructions devront comporter des pentes.
4. Les éventuelles constructions à usage d'habitation devront présenter un volume et un aspect en harmonie avec les bâtiments agricoles préexistants.
5. La couverture des toitures principales sera réalisée avec des tuiles ou des matériaux dont la couleur rappelle la terre cuite.
6. Les éventuelles clôtures accompagnant les habitations autorisées par le présent règlement seront constituées d'un grillage et accompagnées d'une haie vive composée d'un mélange d'essences locales.
7. Les murs pleins sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'un portail d'entrée.
8. Les remblais ne devront pas excéder une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

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

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Les aires de dépôt ou de stockage permanentes devront être dissimulées par un écran végétal ou par une palissade en harmonie avec l'aspect des bâtiments implantés sur l'unité foncière.
3. En périphérie des nouvelles constructions agricoles, des aménagements paysagers structurés autour d'un mélange d'essences locales devront être réalisés et adaptés à la taille des bâtiments édifiés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone N 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.

La zone N comprend un secteur de zone **Na** couvrant l'arboretum et une construction isolée du village.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

1. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
2. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
4. Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises.
5. L'aménagement et la transformation des constructions existantes, à l'exclusion de toute extension ou changement de destination.

Sont admis dans le secteur de zone Na, l'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 N : Accès et voirie

Voirie

Toute occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Accès

L'implantation et les caractéristiques de l'accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

1. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
2. En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Electricité, téléphone

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respectées une marge de recul au moins égale à :
 - 4 mètres comptés par rapport à l'axe des voies publiques, des chemins d'exploitation et des chemins ruraux ;
 - 140 mètres par rapport aux oléoducs, pour la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
 - 100 mètres par rapport aux oléoducs, pour la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ;

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.

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

1. Sauf dispositions graphiques contraires, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 (trois) mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

Article 9 N : Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 N : Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Article 12 N : Stationnement

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

Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Sans objet.