

P.L.U. – Plan local d'urbanisme

Commune de
LIXHEIM

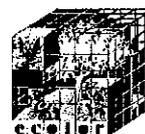
REGLEMENT

Approbation de la 1^{ère} révision par D.C.M. du 28/08/06

VALERIA SAMYN
architecte-urbaniste



3, rue de Minwersheim
6720 ALTECKENDORF



ECOLOR
7, place A. Schweitzer
57 930 FENETRANGE

2006

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	4
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	4
Article 3. Division du territoire en zones	8
Article 4. Les éléments répertoriés au document graphique du Règlement	8
Article 6. Adaptations mineures.	9
Article 7. Champ d'application des articles 1 à 14 des titres II, III, IV et V	9
 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U	11
 III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone AU	17
 IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	23
 V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	27
 ANNEXES	

I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de LIXHEIM du Département de MOSELLE délimité sur le plan à l'échelle de 1/5000 par tiret entrecoupé de croix

Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n°98-913, 12 octobre 1998). « 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

L'article R111-3-2

Article R111-3-2 (D n° 77-755, 7 juillet 1977). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-4

L'article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977, D n° 99-226 du 1^{er} avril 1999). « Le permis de construire peut être refusé 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) 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.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux".

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

L'article R111-14-2

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R122-22 ».

L'article R111-21

L'article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977).

"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".

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme
 - L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
 - L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).
L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
 - Article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - Article L111-10 : projet de travaux publics
 - Article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
 - Article L311-2 : ZAC
 - Article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
 - Article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

4. Opérations d'utilité publique :
 - Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
 2. Les zones d'aménagement concerté ;
 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
 5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.
 6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
 7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^{er}, 2^{es} et 3^{es} de l'article L126-1 du code rural ;
 8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1^{er} du code minier ;
 9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
 10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
 11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
 12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
 13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à

respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80.000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

"Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes."

"Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat".

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1^{er}, 6^o et 8^o du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1^{er} de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux qui sont autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

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, zones agricoles et zones naturelles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

↳ la zone U divisée en 2 secteurs Ua et Ub

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

↳ la zone AU

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

↳ la zone A, divisée en 3 secteurs, A, Ac, Ai

4. Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

↳ la zone N, divisée en 3 secteurs, N, Nb, Nv

Article 4 : LES ELEMENTS REPERTORIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

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

Article 6 : 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 7 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRES II, III, IV et V

Les articles 1 à 14 des Titres I, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- Aux O.U.S. soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme, **dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;**
- À des O.U.S 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.

ARTICLE 8 -SITES ARCHEOLOGIQUES

La législation, en matière d'archéologie, relève depuis le 20 février 2004, du Code du patrimoine, en liaison avec l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

**Dispositions
Applicables aux
Zones Urbaines**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

La zone U est une zone déjà urbanisée, qui correspond :

- au centre du village le plus ancien pour son secteur Ua, avec une urbanisation très dense, et connaissant une évolution lente mais continue.
- à l'urbanisation récente Ub sous forme de lotissements ou d'urbanisation le long des voies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1U Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

Sont interdits :

- La démolition de bâtiments sans autorisation préalable.

◊ En ce qui concerne les lotissements :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle ;

◊ En ce qui concerne les établissements et activités agricoles :

- La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles sauf les extensions et modifications des activités agricoles existantes.

◊ En ce qui concerne les activités industrielles

- La réalisation de bâtiments industriels.

◊ En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- Les parcs d'attractions,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise,
- Le stationnement de + de 3 mois des caravanes isolées.

◊ En ce qui concerne les occupations diverses :

- Les carrières,
- Les étangs.

◊ En ce qui concerne les terrains de camping et de caravanage :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes aménagées pour accueillir plus de 6 abris et de 20 campeurs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2U Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone sont admises :

- Les activités artisanales qui ne présentent pas des risques de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage, au niveau visuel, acoustique ou olfactif.
- Les extensions et les aménagements des activités agricoles existantes qui ne présentent pas des risques de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage. Au niveau visuel, acoustique ou olfactif.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- La démolition est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère historique de l'édifice à démolir.
- Les équipements publics et collectifs d'infrastructure et de superstructure ou qui concourent aux services publics.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3U Accès et voirie

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de service d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Les accès sont établis là où la gêne pour la circulation est la moindre dans l'intérêt de la sécurité.

b) Voirie

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Les voies ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Article 4U : desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

b) Assainissement - eaux usées

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

Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau collectif. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé.

c) Assainissement - eaux pluviales :

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières.

Sont exclus de cette règle les bâtiments annexes détachés des bâtiments principaux et de surface inférieure à 20 m².

d) Téléphone, électricité, réseaux câblés :

Lorsque le réseau public est enterré, tous les branchements privés nouveaux doivent être enterrés.

Article 5U Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6U Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans toute la zone :

par rapport aux voies et place publiques-

Les constructions situées en 1^{ère} ligne doivent être implantées sur la ligne de construction des bâtiments existants.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné sur l'un ou l'autre de ces bâtiments ou être implanté entre ces deux limites.

Dans le cas où il n'existerait pas de constructions sur les unités foncières limitrophes, les bâtiments principaux doivent être implantés :

- À l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer dans le secteur Ua, dans ce cas l'alignement pourra être remplacé par un mur bahut de 1,50 mètres de hauteur minimum,
- à 6 ml minimum des voies et places publiques en Ub.

Dans le secteur Ua :

Dans le cas où le terrain serait situé à l'angle de 2 voies, la réglementation ci-dessus devra être respecté au moins par rapport à une des deux voies.

Dans toute la zone :

- Toutes constructions et occupations des sols seront implantées :
- à plus de 4 mètres des fossés et ruisseaux.

Article 7U Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être :

- à moins de 2 mètres en Ua.
- à moins de 3 mètres en Ub.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions de bâtiments existants, pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.
- À la reconstruction à l'identique d'anciens bâtiments détruits par sinistre dans les 2 ans qui suivent et dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus.

Article 8U Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article 9U Emprise au sol

Dans le secteur Ub l'emprise au sol ne dépassera pas 40 % de la surface du terrain.
Non réglementée en Ua.

Article 10U Hauteur des constructions

a) Dispositions générales concernant les constructions :

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- Paratonnerres,
- Souches de cheminées,
- Balustrades,
- Clochers et tours,
- Paraboles,
- Ouvrages techniques linéaires.

Disposition particulières**En Ua**

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone et non visée au paragraphe "Dispositions générales " ci-dessus, ne dépassera pas de plus ou moins 2 mètres la hauteur des constructions les plus proches

En Ub

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone et non visée au paragraphe ci-dessous, ne dépassera pas 14 mètres hors tout, comptés à partir du milieu du terrain naturel d'implantation du bâtiment jusqu'au faîtage.

Dans toute la zone.

• Les transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

Article 11U Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales, notamment doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les parables d'un même immeuble seront groupées, elles ne dépasseront pas le faîtage de la toiture et seront peintes dans la même couleur que le fond contre lequel elles seront installées.

a) Toitures :

Les toitures auront des pentes comprises entre 30° et 50.

Les toitures terrasses sont admises en Ub pour une surface représentant au maximum 10 % de l'emprise au sol du bâtiment principal de la propriété.

b) Percements :

Les ouvertures seront obligatoirement de proportions à dominante verticale coté rue uniquement.

c) Clôtures :

Pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre une bonne visibilité à l'angle de 2 ou plusieurs voies, leur hauteur ne dépassera pas 1,50 mètres

Sont interdites les clôtures lorsqu'elles privatisent les usoirs.

Les murs pleins sont autorisés lorsqu'ils s'apparentent à la construction principale ils seront crépis ou en matériaux finis.

d) Implantation sur les terrains :

Les maisons sur butte sont interdites.

Le niveau du rez-de-chaussée ne sera jamais à plus de 1,20m par rapport au milieu du terrain naturel.

Article 12U Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement de zone, doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

À cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

Logements individuels ou collectifs :	2 places de stationnement par logement.
Pour 4 couverts de restaurant	1 place.
Pour un emploi pour activités artisanales :	1 place.
Autres constructions :	1 place par 100 m ² de superficie totale.

Article 13U Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Dans toute la zone :

Les espaces libres de toute construction et visibles depuis la voie publique doivent être aménagés.
Tout abattage d'arbre sain est interdit dans la Grand-Rue.

En Ub

Tout abattage d'arbre sain est interdit, sauf s'il s'avère indispensable pour l'implantation des constructions.

Dans ce cas et, pour autant que le terrain libre le permet, les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.

Au cas où le terrain resté libre ne le permettrait pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.

Section III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14U Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE III

**Dispositions
Applicables aux
Zones à Urbaniser**

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone IAU est une zone à urbaniser peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins certains sous forme principale de constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service, ainsi que leurs dépendances.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 AU Occupations et utilisations du sol interdites

La zone AU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après réalisation des dessertes et des réseaux pour chaque terrain demandant l'autorisation de construire et sous réserve des conditions fixées à l'article 2AU du présent règlement de zone.

Dans la zone IAU sont interdits :

◊ En ce qui concerne les constructions :

- Les bâtiments agricoles.

◊ En ce qui concerne les lotissements :

- Les lotissements à usage industriel.

◊ En ce qui concerne les établissements et activités industrielles et les occupations diverses :

- Les établissements et activités industrielles et toute occupation ou utilisation du sol - en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature - qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage.

◊ En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- Les parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes à l'aire libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

◊ En ce qui concerne les occupations diverses :

- Les carrières.
- Les étangs.

◊ En ce qui concerne les terrains de camping et de caravaning :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes de plus de 3 mois.

Article 2 AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour être autorisée toute occupation et utilisation des sols nouvelle doit répondre aux conditions suivantes :

- 1) L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone (voirie et réseaux divers).
- 2) La réalisation du projet ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone : dimensionnement des réseaux en fonction d'un projet portant sur l'ensemble de la zone, organisation des dessertes cohérentes à l'échelle du projet et de la zone.
La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

Sont autorisés par exception en AU :

- Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci dans les chemins existants et projetés ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- Les commerces et services ainsi que les activités artisanales, de surface maximale hors œuvre nette de 300 m², qui n'engendrent pas des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage.
- Les équipements publics ou qui concourent aux services publics.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 AU Accès et voirie

a) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de service d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par un accès de 3 mètres minimum donnant sur la voie publique.

Un accès plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité et selon le type de construction à desservir.

Les accès sont établis là où la gêne pour la circulation est la moindre dans l'intérêt de la sécurité.

Pour la zone AU à l'Ouest du village, seront autorisés un accès unique de chaque coté de la RD 38 et un seul accès sur la RD 46B.
Pour la zone AU, au Sud du village, aucun accès nouveau sur la RD 46 ne sera autorisé.

b) Voirie :

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 5 mètres.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Leur longueur sera limitée à 50 ml.

Article 4 AU Desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable :

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau, réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

b) Assainissement : eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

Le branchement sur réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé.

c) Assainissement - eaux pluviales :

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières.

Sont exclus de cette règle les bâtiments annexes détachés des bâtiments principaux et de surface inférieure à 20 m².

Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

d) Téléphone, électricité, réseaux câblés :

Lorsque le réseau public est enterré, tous les branchements privés nouveaux doivent être enterrés.

Article 5 AU Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En l'absence de règles particulières prévues dans le cadre d'une opération d'aménagement, tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à :

- 5 mètres au moins de l'emprise des voies et places publiques et privées.
- 10 mètres au moins des berges du fossé, ou tout autre cours d'eau.

Article 7 AU Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Toute construction sera implantée à plus de 10 mètres des emprises de la R.D. 38.

Article 8 AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article 9 AU Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

Article 10 AU Hauteur des constructions

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- Paratonnerres.
- Souches de cheminées.
- Balustrades.
- Paraboles.
- Ouvrages techniques linéaires.

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone, est limitée comme suit :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, elle est limitée à :
 - 6 mètres maximum à la gouttière ou à l'acrotère.

Article 11 AU Aspect extérieur des constructions

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales. Les parabolos d'un même immeuble seront groupées, elles seront en toiture et peintes dans le même fond contre lequel elles seront installées.

a) Toitures :

Les toitures seront en pente minimum de 30°.

Les toitures terrasses sont admises pour une surface représentant au maximum 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal de la propriété.

Les parabolos seront implantées de façon à ne pas dépasser le point le plus haut de la toiture et auront la même teinte que les matériaux de couverture.

b) remblais

Les propriétés seront reliées entre elles sans rupture brutale de niveau de façon à éviter les taupinières successives.

Article 12 AU Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement de zone, doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

À cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

• Constructions à usage d'habitation :

Logements individuels ou collectifs : au moins 1 place de stationnement par logement à l'intérieur de la propriété et une place directement accessible du domaine public, dont la pente ne devra pas excéder les 10°.

• Autres constructions :

Pour 4 couverts de restaurant	1 place.
Pour un emploi pour activités artisanales :	1 place.
Autres constructions :	1 place par 100 m ² de surface utile.

Article 13 AU Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées d'arbres à haute tige. (1 arbre par 100 m² de surface aménagée).

Il sera planté 2 arbres-tige ou demi-tige à feuilles caduques minimum par terrain privé et sous réserve du respect du code civil.

Tout abattage d'arbre sain est interdit, sauf s'il s'avère indispensable pour l'implantation des constructions.

Dans ce cas et pour autant que le terrain libre le permet, les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.

Au cas où le terrain resté libre ne le permettrait pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 AU Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV

**Dispositions
Applicables aux
Zones Agricole**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- A : constructible pour l'accueil touristique lié à l'agriculture (gîtes, chambres d'hôtes, centres équestres etc.) et abris pour animaux uniquement.
- Ac : constructible pour l'agriculture.
- Ai : inondable constructible sous certaines conditions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1A Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2A.

Article 2 A Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone

- Les équipements publics ou qui concourent aux services publics.
- Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et installations autorisées.
- Les extensions, améliorations et modifications des bâtiments existants sans changement de destination.
- Toutes les installations et constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

Dans le secteur A

- La réalisation d'abris pour animaux.
- Les accueils touristiques liés aux activités agricoles (gîtes, tables d'hôte, centres équestres, etc.).
- Les installations et dépôts classés directement liés aux activités agricoles.

Dans le secteur Ai

Toutes les constructions et les installations nécessaires au TGV sous réserve du respect des contraintes d'inondabilité du secteur, notamment de ne pas obstruer le passage des eaux d'inondation et sous réserve de prise en compte de toutes les mesures compensatoires nécessaires pour la protection acoustique du village.

Dans le secteur Ac

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement de l'exploitant.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3A Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par un accès de 5 mètres minimum donnant sur la voie publique.

Un accès plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité et selon le type de construction à desservir.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Article 4A - Desserte par les réseaux

a) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être alimentée, soit par un branchement au réseau public, soit, à défaut de réseau public, par captage, forage ou puit particulier et conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le branchement sur réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé, avec l'obligation de déconnecter l'alimentation individuelle.

b) Assainissement - eaux usées

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

Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau collectif. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé.

c) Assainissement : eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux qui sont liés 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.

Article 5A Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement individuel, la surface du terrain sera > à 1000 m².

Article 6A Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants pourront être autorisés pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles ci-dessous :

- Cent mètres de l'axe de la future voie du TGV.
- Quinze mètres de l'axe des routes départementales.
- Quatre mètres de l'emprise des autres voies.
- Quatre mètres des berges de cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7A Implantation par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction doit être au moins 3 (trois) mètres par rapport au point de la limite séparative le PLUS rapproché.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment des réseaux.

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

Non réglementé.

Article 9A Emprise au sol

Non réglementée.

Article 10A Hauteur des constructions

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- Ouvrages techniques linéaires.

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone, est limitée comme suit :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, elle ne doit pas excéder :
 - 8 mètres à la gouttière.

Article 11A Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales, notamment en ce qui concerne :

- les volumes et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Article 12A Stationnement

Non réglementé.

Article 13A Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés.

La zone comporte des éléments boisés en espaces classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14A Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Définition de la zone

La zone N est une zone naturelle d'espaces sensibles à protéger soit :

- En raison de la qualité des sites milieux naturels et paysages = **secteur N.**
- En raison de l'intérêt des paysages et d'exploitation forestière = Secteurs Nb.
- En raison de la présence de vergers = secteurs Nv.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1N Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2N.

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

Sont admis, :

Dans toute la zone :

- Les équipements publics ou qui concourent aux services publics,
- les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.,
- les ruchers,
- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et installations autorisées
- les extensions, améliorations et modifications des bâtiments existants sans changement de destination.
- Toutes les installations et constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

Dans les secteurs Nv :

- les abris de jardin de surface < 21 m², toutes surfaces ouvertes et couvertes confondues.

Dans les secteurs Nb :

- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants; sans changement de destination et dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existant à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'aménagement des voies existantes ainsi que l'aménagement et l'adaptation des lignes électriques,
- les équipements légers de pique-nique (tables, bancs, tableaux d'orientation),
- les aménagements liés aux activités piscicoles.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3N Accès et voirie

Dans toute la zone :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Les voies ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Article 4N Desserte par les réseaux

a) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être alimentée par un branchement au réseau public.

b) Assainissement - eaux usées

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

Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau collectif. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé.

c) Assainissement : eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux qui sont liés 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.

Article 5N Caractéristiques des terrains

Dans le cas où l'assainissement individuel est autorisé, la surface minimum du terrain à construire sera de 1000 m²

Article 6N Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Tous les points d'une construction ou installation nouvelle, doivent être situés à plus de :

- Trente cinq mètres de l'axe des routes Nationales pour les nouvelles constructions.
- Quinze mètres de l'axe des routes Départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7N Implantation par rapport aux limites séparatives.

Tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de :

- 5 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8N Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article 9N Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10N Hauteur des constructions

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres,
- souches de cheminées,
- balustrades,
- paraboles,
- ouvrages techniques linéaires.

La hauteur des extensions ou modifications de bâtiments ou installations, autorisée par le présent règlement de zone, ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes dans la zone N à la date d'approbation du P.L.U.

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, elle ne doit pas excéder 3 mètres à la gouttière.

Article 11N Aspect extérieur

Dans toute la zone

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux utilisés seront le bois et la terre cuite uniquement.

Article 12N Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement de zone, doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 4 couverts de restaurant,
- 2 places de stationnement pour chaque logement de fonction,

Article 13N Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.