

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION ET DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE URBAINE (U)	9
ZONE A URBANISER (AU)	16
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	24
ZONE AGRICOLE (A)	31

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties.

Il est établi conformément aux articles L. 123 et R. 123 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone ou du secteur, dans lequel il se trouve.
- Lecture du règlement relatif à la zone ou au secteur concerné.
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eau potable, électricité – réseau d'assainissement...) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

Il est possible qu'une même parcelle soit concernée par différents types de zonage : dans ce cas, les règles de chacune des zones ou secteurs s'appliquent à la partie correspondante.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sury en Vaux.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques.

Article 2

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'Urbanisme (Chapitre 1, Section 1 Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

- Article R 111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R 111- 4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R 111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R 111-21 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur 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.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques, notamment :

1. Les législations des articles L111-9, L111-10 et L421-4 ainsi que L110 du Code de l'Urbanisme
2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol

3. Les législations visées à l'article R 123-13 (secteurs sauvegardés, espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les Z.A.C., etc.) ;
4. Les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Article 3

DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Les occupations et utilisations des sols autorisées dans le périmètre du monument historique sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les démolitions dans le périmètre du monument historique sont autorisées sous réserve de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune de Sury-en-Vaux est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Inondation et coulées de boues » dans le Sancerrois (PPRN) prescrit par arrêté inter-préfectoral n°2009-1-0600 du 30 mars 2009.

La commune est également exposée « aux retraits-gonflements des sols argileux » et notamment à des aléas, moyens, faibles et nuls.

Les zones du PLU de Sury en Vaux :

La zone « U » :

La zone urbaine est dite zone « U ».

Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

Elle correspond au secteur urbanisé du bourg de Sury en Vaux, mais également des villages et hameaux.

Elle présente une mixité de fonctions : habitat, activités compatibles avec les espaces résidentiels, services, équipements publics ou d'intérêt collectif ...

La zone U comprend 1 secteur :

Le secteur Uy correspond secteurs urbains, construits ou non, pouvant également admettre des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, entrepôts, et d'hébergement hôtelier.

La zone « AU » :

La zone à urbaniser est dite zone « AU ».

Elle comprend les secteurs de la commune à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle correspond aux futures extensions urbaines du bourg et de certains villages ou hameaux.

Son ouverture à l'urbanisation a été localement « phasée » en 2 temps, en conséquence du niveau d'équipement technique des secteurs, conformément au code de l'urbanisme.

La zone AU comprend 2 secteurs et 2 sous- secteurs :

- Le secteur 1AU : il comprend les espaces naturels à urbaniser à court terme, et destinés à l'accueil d'une urbanisation mixte, majoritairement résidentielle.

- Le sous-secteur 1AUy : il comprend les espaces naturels à urbaniser à court terme, et destinés à l'accueil d'une urbanisation majoritairement dédiée au domaine économique.

Sur les sites concernés par une urbanisation à court terme : les voies publiques, les réseaux d'eau, et d'électricité existent à la périphérie immédiate des limites de secteur et de sous-secteur, et présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU n'a pas mis en place d'orientation d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU et sous-secteur 1AUy est autorisée sans évolution du PLU, à la condition qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit définie sur les unités foncières concernées et réponde à un schéma d'organisation préalable présenté par le porteur de projet, à la collectivité.

- Le secteur 2AU : il comprend les espaces naturels à urbaniser à moyen ou long terme, et destinés à l'accueil d'une urbanisation mixte, majoritairement résidentielle.
- Le sous-secteur 2AUy : il comprend les espaces naturels à urbaniser à moyen ou long terme, et destinés à l'accueil d'une urbanisation majoritairement dédiée au domaine économique.

Sur les sites concernés par une urbanisation à moyen et long terme : les voies publiques, les réseaux d'eau, et d'électricité n'existent pas toujours en périphérie immédiate des limites de secteur et de sous-secteur, et présentent une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU n'a pas mis en place d'orientation d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU et sous-secteur 2AUy est autorisée après travaux et évolution du PLU (par voie de modification ou de révision simplifiée). Elle est également soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie sur les unités foncières concernées et répondant à un schéma d'organisation préalable présenté par le porteur de projet, à la collectivité.

La zone « N » :

La zone naturelle et forestière est dite zone « N ».

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

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

Elle accueille également les espaces boisés classés à conserver ainsi que le site Natura 2000 dit des «Coteaux calcaires du Sancerrois» (FR2400517).

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Le secteur Nh : secteur naturel correspondant aux parties habitées de la zone naturelle dans lesquelles une évolution limitée du bâti existant est autorisée.

- Le secteur NI: secteur naturel urbanisé ou non, destiné à accueillir des équipements de sports et/ou de loisirs.

La zone « A » :

La zone agricole est dite zone « A ».

Elle comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En dehors des constructions agricoles, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées.

La zone agricole comprend 3 secteurs :

- Le secteur Ax: secteur qui couvre des exploitations actives au jour d'application du présent PLU, et possédant des annexes agricoles de qualité représentatives du patrimoine rural, dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions (cf article A2).
- Le secteur Ah: secteur qui couvre des constructions existantes en zone agricole, mais occupées par des tiers. L'évolution des constructions et le retour de l'activité agricole dans les bâtiments préexistants, pourront être autorisés sous conditions (cf article A2).
- Le secteur Av: secteur qui couvre le patrimoine viticole AOC et dans lequel des constructions viti-vinicoles peuvent être autorisées sous conditions (cf article A2).

3.2. Les emplacements réservés

Ils sont définis conformément à l'article L123-1 8° du code de l'urbanisme, pour la réalisation des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

3.3. Les espaces boisés classés à conserver.

Ils sont définis conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Le classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs, arbres, haies ou plantations, existants ou à créer, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R130-1 du code de l'urbanisme.

3.4. Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés à préserver

Sans objet.

3.5. Les bâtiments agricoles admis à changer de destination en zone A

Ils sont désignés en vertu de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, si ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Ils correspondent aux secteurs Ax du plan.

3.6. Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Sans objet.

Article 4

ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT

Les règles et servitudes définies par un 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.

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

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

- Article 1** : Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

- Article 3** : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9** : Emprise au sol des constructions
- Article 10** : Hauteur maximale des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12** : Stationnement des véhicules
- Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La section 3 définit les densités.

- Article 14** : Coefficient d'occupation des sols

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,....),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement.

ZONE AU (à urbaniser)

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser est dite zone « AU ».

Elle comprend les secteurs de la commune à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone « AU » :

La zone à urbaniser est dite zone « AU ».

Elle comprend les secteurs de la commune à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle correspond aux futures extensions urbaines du bourg et de certains villages ou hameaux.

Son ouverture à l'urbanisation a été localement « phasée » en 2 temps, en conséquence du niveau d'équipement technique des secteurs et sous-secteurs, conformément au code de l'urbanisme.

La zone AU comprend 2 secteurs et 2 sous- secteurs :

- **Le secteur 1AU :** il comprend les espaces naturels à urbaniser à court terme, et destinés à l'accueil d'une urbanisation mixte, majoritairement résidentielle.
- **Le sous-secteur 1AUy :** il comprend les espaces naturels à urbaniser à court terme, et destinés à l'accueil d'une urbanisation majoritairement dédiée au domaine économique.

Sur les sites concernés par une urbanisation à court terme : les voies publiques, les réseaux d'eau, et d'électricité existent à la périphérie immédiate des limites de secteur et de sous-secteur, et présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU n'a pas mis en place d'orientation d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU et sous-secteur 1AUy est autorisée sans évolution du PLU, à la condition qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit définie sur les unités foncières concernées et réponde à un schéma d'organisation préalable présenté par le porteur de projet, à la collectivité.

- **Le secteur 2AU :** il comprend les espaces naturels à urbaniser à moyen ou long terme, et destinés à l'accueil d'une urbanisation mixte, majoritairement résidentielle.
- **Le sous-secteur 2AUy :** il comprend les espaces naturels à urbaniser à moyen ou long terme, et destinés à l'accueil d'une urbanisation majoritairement dédiée au domaine économique.

Sur les sites concernés par une urbanisation à moyen ou long terme : les voies publiques, les réseaux d'eau, et d'électricité n'existent pas toujours en périphérie

immédiate des limites de secteur et de sous-secteur, et présentent une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU n'a pas mis en place d'orientation d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU et sous-secteur 2AUy est autorisée après travaux et évolution du PLU (par voie de modification ou de révision simplifiée). Elle est également soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie sur les unités foncières concernées et répondant à un schéma d'organisation préalable présenté par le porteur de projet, à la collectivité.

Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité des zones habitées préexistantes.

Sont de plus interdites toutes les constructions incompatibles avec la vocation générale de la zone ou du secteur.

Sont interdits en zone AU, et dans l'ensemble des secteurs :

- Les terrains de camping et la pratique du camping isolé,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, sans lien avec une activité économique,
- Les étangs de loisirs,
- Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux autorisés au sein de l'article 2.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception de celles limitativement admises sous conditions au sein de l'article 2.

ARTICLE AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur 1AU et le sous-secteur 1AUy :

L'ouverture à l'urbanisation est autorisée sans évolution du PLU, à la condition qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit définie sur les unités foncières concernées et réponde à un schéma d'organisation préalable présenté par le porteur de projet, à la collectivité.

Sont admises :

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- que le bâtiment d'origine ait été régulièrement édifié et qu'il en reste les murs porteurs ;
- qu'il n'existe aucune disposition réglementaire contraire à cette reconstruction ;
- qu'il n'existe aucune exposition à un risque.
- sous réserve que le bâtiment constitue une construction autorisée dans la zone.

Les constructions publiques et d'intérêt collectif à conditions qu'elles ne puissent être implantées dans une autre zone et qu'elles ne concernant pas des terrains exploités par l'agriculture,

La mise en place d'installations au titre des énergies renouvelables sur les constructions autorisées dans la zone, aux conditions suivantes :

- que le projet soit nécessaire à l'activité économique porteuse du projet ;
- que les panneaux soient encastrés dans le plan de la couverture pour éviter les saillies de toiture ;
- que le projet vise à limiter l'impact des installations dans les paysages.

Dans le secteur 1AU, sont admises :

Les constructions à destination d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, services.

Dans le sous-secteur 1AUy, sont admises :

Les constructions à usage d'activité industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, entrepôts, et d'hébergement hôtelier, sous réserve d'une bonne intégration dans les paysages environnants ;

Les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques potentiels soient compatibles avec le voisinage.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :

L'ouverture à l'urbanisation est autorisée après travaux et évolution du PLU (par voie de modification ou de révision simplifiée). Elle est également soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie sur les unités foncières concernées et répondant à un schéma d'organisation préalable présenté par le porteur de projet, à la collectivité.

Sont admis :

Les équipements publics et d'intérêt collectif qui ne peuvent trouver place dans un autre secteur ;

❑ Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises à terme dans le secteur ou le sous-secteur ;

Uniquement dans le secteur 2AU :

❑ Les abris pour animaux sans fondation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU.3 – ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur 1AU et le sous-secteur 1AUy :

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, d'une largeur minimale de 3,50 mètres, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

La création d'accès nouveaux sur des routes départementales devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voie.

Le schéma d'aménagement d'ensemble du secteur devra tendre à limiter au maximum le nombre de nouveaux accès.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir et présenter pour les voies nouvelles, une largeur minimale de 3,50 mètres (cf schéma descriptif d'un profil type de voirie annexé au présent règlement). Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite.

Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (bornes, réserves incendies, ou points d'eau présentant des débits ou volumes suffisants).

4.4 Electricité - téléphone

Sans objet.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Dans le secteur 1AU :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait minimal de 3 mètres des voies et emprise publique.

Dans le secteur 1AUy :

Les constructions doivent être implantées une distance minimale de 10 mètres de l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Extension de constructions légalement implantées à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- Reconstruction après sinistre de bâtiments ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux de réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale ;
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait minimal de 3 mètres de(s) limite(s) séparative(s).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Extension de constructions légalement implantées à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- Reconstruction après sinistre de bâtiments ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux de réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement, et l'égout du toit.

En secteur 1AU:

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activité, est limitée à 9 mètres ;

Dans le secteur 1AUy, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, jusqu'au terrain naturel.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :
Sans objet.

ARTICLE AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante(s) du relief de celui-ci.

Les constructions doivent revêtir une architecture proche des formes traditionnelles rurales régulièrement édifiées, à l'exception des constructions contemporaines mettant en œuvre des procédés technologiques innovants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, construction en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiments Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) etc).

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition que la terrasse serve d'assise à la mise en place d'un dispositif environnemental particulier (végétalisation, récupération des eaux pluviales, énergie renouvelable...) ou s'intègre dans un projet d'architecture contemporaine qualitatif apprécié par un homme de l'art.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

Dans les zones soumises à un risque potentiel d'inondation, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée, ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre au dessus du niveau du sol naturel. Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation.

Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

Pour les bâtiments d'activité :

Les constructions (toiture, couverture, façade, menuiserie) doivent garantir la meilleure insertion possible du bâtiment dans les paysages environnants.

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal) :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Les clôtures et éléments d'accompagnement (portails, portillons...) doivent par leur aspect, leurs matériaux et leurs dimensions, être de forme simple.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,60 mètre.

- Les clôtures à claire-voie seront doublées de haies végétales associant plusieurs essences locales, excepté des résineux.

Intégration paysagère et protection des bâtiments d'activité :

Les volumes des bâtiments d'activité doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences ou par la préservation d'éléments plantés préexistants.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'activité commerciale ou de service, il doit être prévu une surface de stationnement suffisante et adaptée aux besoins de l'activité.

Dans le secteur 2AU et le sous-secteur 2AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU.13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ANNEXE

Lexique :

L'aménagement : touche l'intérieur du bâtiment,

L'extension : accroît la superficie habitable ou fonctionnelle de la construction,

L'annexe : constitue une partie du logement ou un bâtiment détaché non dédié à une fonction résidentielle,

La construction concerne l'édification de tout nouvel élément bâti,

L'évolution du bâti concerne à la fois : un aménagement, une restauration, une extension, un changement de destination de l'existant.

Exemple de profil de voirie :

