

## SOMMAIRE

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

# 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 A (agricole)**

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

---

La zone agricole, dite zone « A » comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En dehors des constructions agricoles<sup>1</sup>, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées.

#### **Déclinaison de la zone en secteurs :**

- Ax : secteur qui couvre des exploitations actives au jour d'application du PLU, possédant des bâtiments agricoles de qualité, représentatifs du patrimoine rural, dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions.

- Ah : secteur qui couvre des constructions existantes en zone agricole, mais à ce jour occupées par des tiers. L'évolution des constructions et le retour de l'activité agricole dans les bâtiments préexistants, pourront être autorisés sous conditions.

- Av : il correspond à l'aire de délimitation AOC Sancerre (DFO683), planté ou non, présentant une valeur viticole et paysagère remarquable. Des constructions liées et nécessaires à l'activité viti-vinicole pourront y être autorisées sous conditions.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

#### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

Les constructions, installations et travaux de toute nature non liés à l'activité agricole, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces dernières, elles doivent cependant être édifiées sur des parcelles non exploitées par l'agriculture.

#### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :**

Les constructions, restaurations, extensions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;

---

<sup>1</sup> On entend par constructions nécessaires à l'exploitation agricole : les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation.

Les distances réciproques minimales à respecter entre constructions agricoles et constructions des tiers doivent être de :

- 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles classées selon le régime des ICPE,
- 50 mètres par rapport aux exploitations agricoles d'élevage soumises au règlement sanitaire départemental,
- 50 mètres par rapport aux exploitations viticoles.

Les installations classées liées à l'activité agricole, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

Les constructions, reconstructions, restaurations, extensions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole existante ainsi que les restaurations ;

Les constructions, restaurations et installations liées au prolongement de l'activité agricole, et concernant la transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole ;

Les abris pour animaux sans fondation.

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis par sinistre, depuis moins de 10 ans, ainsi que la reconstruction et restauration des bâtiments en ruine sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- que le bâtiment d'origine ait été régulièrement édifié ;
- 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 affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ; ils devront être les plus réduits possibles et prendre en compte les caractéristiques et sensibilités du terrain naturel,

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 et proportionné à l'activité agricole ;
- 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.

**En secteur Ax, est de plus admis,**

Le changement de destination des bâtiments existants :

- s'il ne compromet pas l'activité agricole ;
- si la construction visée constitue une annexe agricole traditionnelle ou présentant des qualités architecturales représentatives du patrimoine rural ;

- si la nouvelle destination vise un projet touristique, commercial, artisanal, de bureaux, de services ou d'habitation.

**En secteur Ah, sont uniquement admis :**

Les extensions des constructions existantes et légalement implantées à la date d'application du PLU, à destination d'habitation ou d'activités artisanales, commerciales, ou de bureaux, dans la limite la plus favorable de :

- de 30 % au maximum de SHON (la SHON servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document) ;
- de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document).

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis par sinistre, depuis moins de 10 ans, ainsi que la reconstruction et restauration des bâtiments en ruine, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- que le bâtiment d'origine ait été régulièrement édifié ;
- 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 le secteur.

Le changement de destination des constructions existantes, légalement implantées à la date d'application du présent PLU, sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- l'opération vise à sauvegarder un patrimoine architectural de qualité,
- le changement de destination ne crée pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage,
- la nouvelle destination vise un projet touristique, agricole, commercial, artisanal, de bureaux, de services ou d'habitation.

Les annexes nécessaires aux constructions existantes, et légalement implantées à la date d'application du PLU, dans la limite de 2 bâtiments annexes par construction principale et par unité foncière, dont un seulement pourra présenter une emprise au sol comprise entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>. Les annexes présentant une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> pourront être détachées du bâti existant.

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 et proportionné 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.

**En secteur Av, sont uniquement admis :**

Les constructions (y compris les logements de fonction des exploitants agricoles et viticoles), restaurations, extensions et installations liées et nécessaires à l'activité vitivinicole ;

- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis par sinistre, depuis moins de 10 ans, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- que le bâtiment d'origine ait été régulièrement édifié ;
  - 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.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

#### **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 une largeur minimale de chaussée 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.

### **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Dans l'ensemble de la zone et du secteur, les projets ne pourront être acceptés que dans le cas où les réseaux divers préexistants affichent une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins générés.

Les renforcements éventuels de réseaux nécessités par un projet qui ne pourrait, pour des raisons techniques dûment justifiées, s'implanter dans un autre lieu, sont à la charge du pétitionnaire.

#### **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.

En l'absence de réseau public, ou si les caractéristiques de ce réseau sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits, conformément 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.

Les effluents agricoles et viticoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique par collecte dans des cuves spéciales, et épandages réglementaires. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### **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.

### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

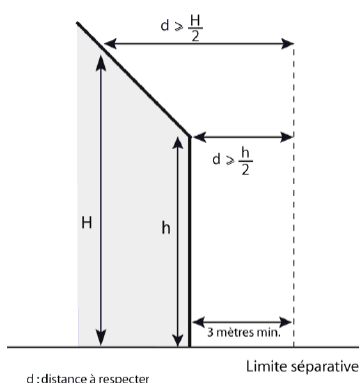
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement.

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.

#### ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Les constructions doivent être implantées :



- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 mètres.

##### 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.

#### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

#### ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

#### ARTICLE A10 – HAUTEUR 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.*

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 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.

#### ARTICLE A11 – 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).

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée, ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 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 (enduit, teinte).

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

##### Pour les bâtiments d'activité agricole :

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.

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.
- Les grillages devront être de couleurs : vert sombre, gris anthracite ou brun.

### **Intégration paysagère et protection des bâtiments agricoles**

Les volumes des bâtiments agricoles doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences ou par la préservation d'éléments plantés préexistants, afin de diminuer l'impact visuel du projet dans le paysage et d'assurer lorsque ceci est nécessaire des fonctions « brise-vent ».

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.

#### **ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les arbres existants au préalable de l'aménagement devront être conservés ou replantés en nombre équivalent.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A14 – 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 :

