

Bérengeville-la-Campagne

Plan Local d'Urbanisme



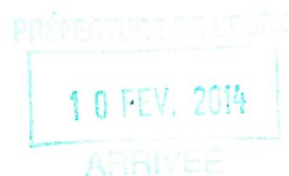
RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

le 5 février 2016

Le Maire Patrick LHERITESSOT





SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	9
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U.....	10
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	11
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	19
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....	25
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....	30
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N.....	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	32
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....	35
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	39
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....	39

DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BERENGIVILLE-LA-CAMPAGNE, département de l'Eure et à toute construction faite dans un cadre légal de déclaration aux autorités compétentes.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21: respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.
2. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
3. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
4. Les servitudes d'utilité publique.
5. Dans les éléments remarquables du paysage, les dispositions des articles R.123-11 et R.421-28 alinéa « e » du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la municipalité. En cas de réhabilitation ou de reconstruction suite à un sinistre, ces éléments remarquables bâtis (murs, façade du chapitre, statues...) devront être reconstruits à l'identique.
S'ils sont classés comme éléments remarquables du paysage, les bosquets et les alignements d'arbres ne pourront pas être abattus. Dans le cas d'une modification de ces derniers, il sera permis de les déplacer ou de remplacer ceux qui auraient été détruits pour des raisons naturelles. Dans ce dernier cas, leurs implantations devront être similaires à celles initiales. De plus, les mares et les étangs classés comme éléments remarquables du paysage ne pourront être comblés.

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.

Les zones urbaines :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones agricoles :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Les zones naturelles :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, **notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.** »

Article 4 : Adaptations mineures

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

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme.

RAPPELS :

- L'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme est écartée du présent règlement de PLU. L'intégralité du règlement s'applique sur chacun des terrains issus de la division.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et sur les éléments repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert

(garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes/locaux accessoires sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes/locaux accessoires doivent être un complément à la construction principale, ont une emprise au sol limitée et sont hautes de 5 mètres maximum au faitage.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

U : Ce secteur cumule des fonctions résidentielles et de services.

Uec : les parcelles classées en Uec sont vouées aux **services publics et/ou d'intérêt général**.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U

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

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
 - Les mâts et antennes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
 - Les constructions à usage agricole et/ou forestière.

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

- Les constructions et installations à usage artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si ces dernières sont en continuité de constructions existantes et si ces dernières ne génèrent pas de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les constructions et installations à usage commercial de moins de 300m² de surface de plancher.
- Les industries et entrepôts d'une superficie inférieure à 200 m² si ces dernières sont en continuité de constructions existantes et si ces dernières ne génèrent pas de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.

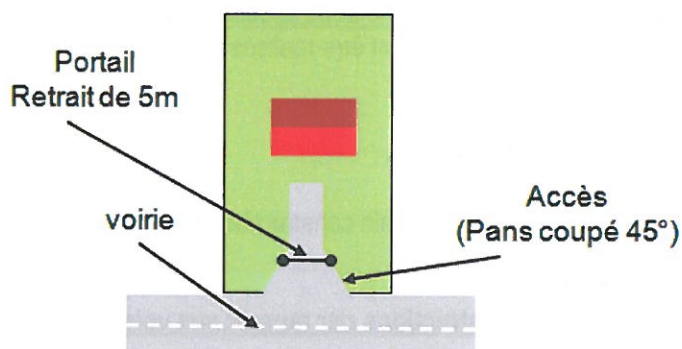
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic qu'ils doivent supporter.
- Le portail et/ou la clôture d'accès sera installé avec deux pans coupés de 45° et avec un retrait minimum de 5 m de l'emprise publique.

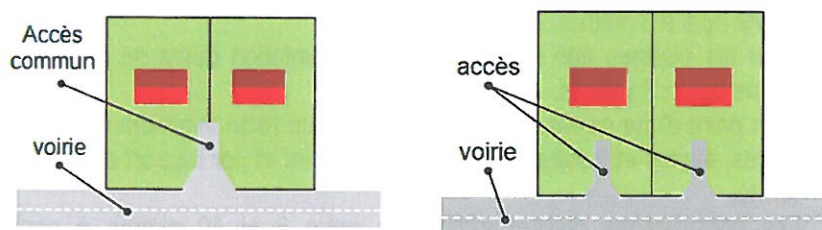
Illustration explicative :



Voirie :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 3,25 mètres à sens unique.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum 5 mètres à double sens.

Illustration explicative :



Article 4 – U : desserte par les réseaux

- Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une **utilisation d'eau potable, doit obligatoirement** être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

B. Assainissement :

- **Le branchement à un système d'assainissement** individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

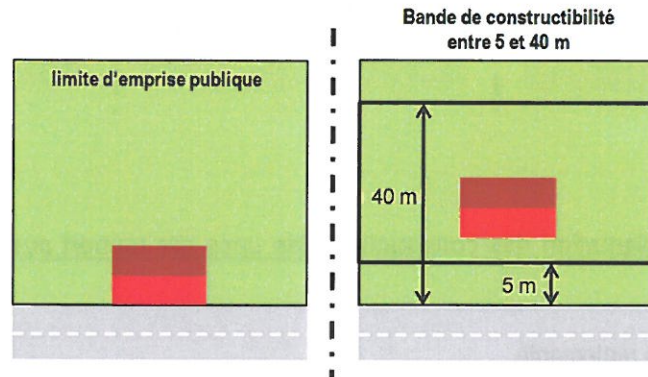
- La superficie minimale du terrain constructible doit être de 800 m².

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies

- Les distances sont mesurées **entre la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer** et les volumes principaux des constructions.
- **Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.**
- **L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.**
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher, leur implantation devra se faire soit sur limite **d'emprise publique** soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- Pour les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.
- Les constructions doivent s'implanter entre 5 et 40 mètres à partir de l'emprise publique.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur **de l'installation** divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle du PLU, celle-ci est possible si elle ne réduit pas la distance entre la construction principale et l'emprise publique.

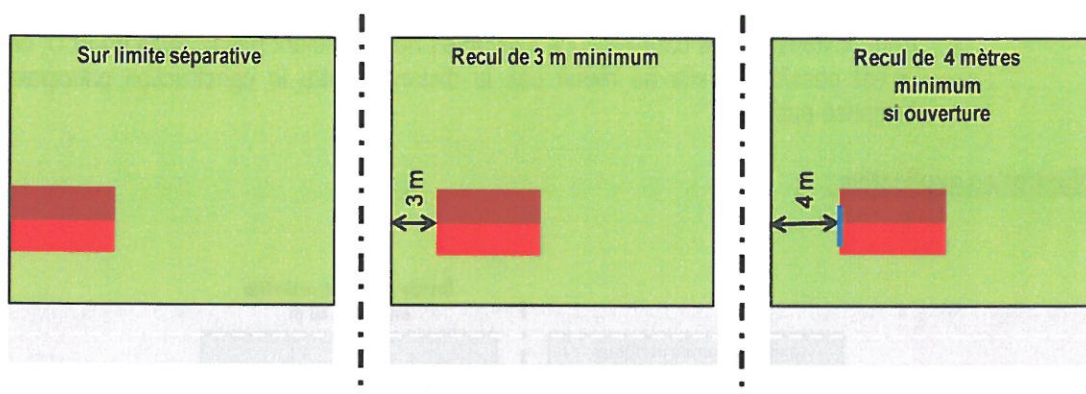
Illustration explicative :



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

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance de 3 mètres de la limite séparative.
- **En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.**
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- Pour les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle du PLU, celle-ci est possible si elle ne réduit pas la distance entre la construction principale et la limite séparative.

Illustration explicative :



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

- Non réglementé.

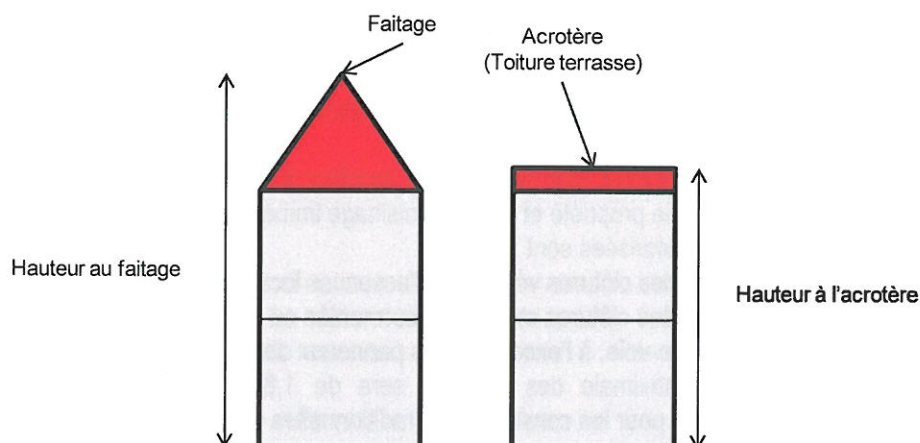
Article 9 – U : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère (ou à l'égout de toiture) ou à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des locaux accessoires ne pourra pas excéder 5 m au faîtage.
- La hauteur maximale des installations énergétiques est fixée à 10 mètres hors tout.

Illustration explicative :



Article 11 – U : aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions **devront s'inspirer des formes d'habitat local**, notamment pour leur morphologie, leur **structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés**.
- Les cuves et les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique ou devront être masquées par des haies à feuillage persistant.
- Les buttes artificielles pour y implanter un bâtiment et les modifications excessives du **terrain naturel sont interdites. La cote du plancher bas des habitations n'excédera pas 60 cm par rapport au terrain naturel.**
- Les matériaux destinés à être recouverts (**briques creuses, parpaings etc...**) **devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement** sur leur face extérieure.
- Les murs répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être ouvert une fois. La rénovation est autorisée. **En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisé.**
- Les façades répertoriées dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être l'objet de rénovation. **En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisé. Les ouvertures sur les toitures, visibles depuis l'espace public, ne sont pas autorisées. Pour les autres ouvertures, elles devront être identiques aux autres ouvertures de la même construction.**
- Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage **pourront faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.**
- Les mares répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L 123-1-5 7°) au plan de zonage ne pourront être rebouchées.

Habitations :

- Les soubassements sont autorisés. Ils **auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm** lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans **l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés** à être recouverts devront comporter un enduit ou un parement.
- La pente de toitures à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- **Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions** existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures autorisées sont :
 - soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
 - soit des clôtures minérales, surmontées ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons pleins.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).

Article 12 – U : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires**, il est exigé par logement, la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - o de 0 à 100 m² de surface de plancher : 2 places,
 - o au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions nouvelles à **usage d'artisanat**, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - o de 0 à 100 m² de surface de plancher : 3 places,
 - o au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions nouvelles à usage commercial et de bureau, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - o de 0 à 100 m² de surface de plancher : 1 place,
 - o au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.

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

- Les haies devront être d'essences locales.
- Les surfaces non affectées à la construction, au stationnement **et à l'assainissement** devront être plantées **à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tout les 200m² d'espace non construit et entretenu.**
- Au moins 65% des surfaces non bâties, hors stationnement, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Coefficient d'occupation des sols maximal de 0,4.

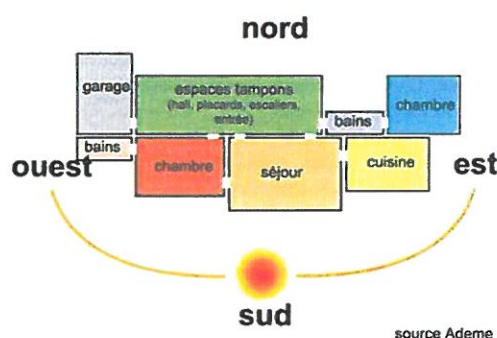
Exemple : Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4 on peut construire jusqu'à 1 000 m² x 0,4 = 400 m² de surface de plancher.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – U : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est (voir illustration ci-dessous).

Illustration explicative :



Article 16 – U : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- Toute construction devra prévoir les fourreaux en attente des réseaux.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Uec

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

Article 1 – Uec : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
 - Les mâts et antennes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
 - Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
 - Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, d'hébergement hôtelier et de bureaux.
 - Les industries et entrepôts.

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

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement des services **publics et/ou d'intérêt** collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.

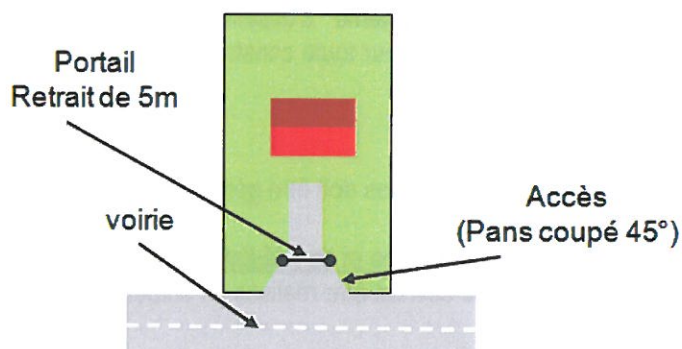
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uec : accès et voiries

Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- **Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic qu'ils doivent supporter.**
- **Le portail et/ou la clôture d'accès sera installé avec deux pans coupés de 45° et avec un retrait minimum de 5 m de l'emprise publique.**
- En application des articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le Département sera amené à préciser ces conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire.

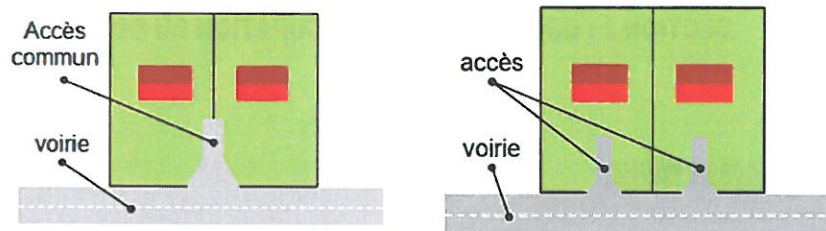
Illustration explicative :



Voirie :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 3,25 mètres à sens unique.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum 5 mètres à double sens.

Illustration explicative :



Article 4 – Uec : desserte par les réseaux

- Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

Article 5 – Uec : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

Article 6 – Uec : implantation des constructions par rapport aux voies

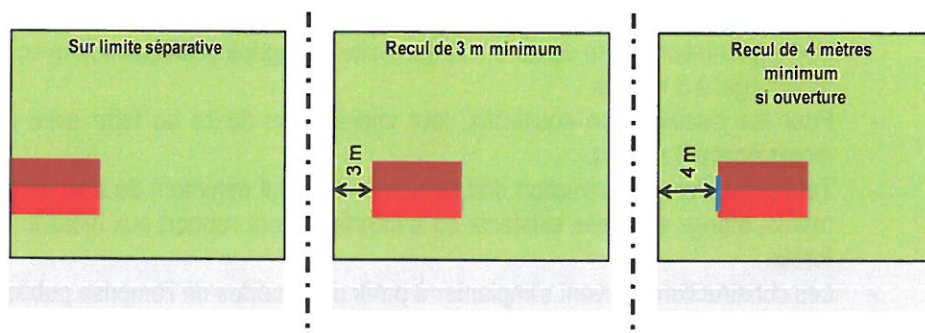
- Les distances sont mesurées entre la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher, leur implantation devra se faire soit sur limite **d'emprise publique** soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- Pour les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.
- Les constructions doivent s'implanter à partir de 5 mètres de l'emprise publique.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à **la hauteur de l'installation** divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle du PLU, celle-ci est possible si elle ne réduit pas la distance entre la construction principale et l'emprise publique.

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

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance de 3 mètres de la limite séparative.
- **En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.**
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- Pour les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à **la hauteur de l'installation** divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle du PLU, celle-ci est possible si elle ne réduit pas la distance entre la construction principale et la limite séparative.

Illustration explicative :



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

- Non réglementé.

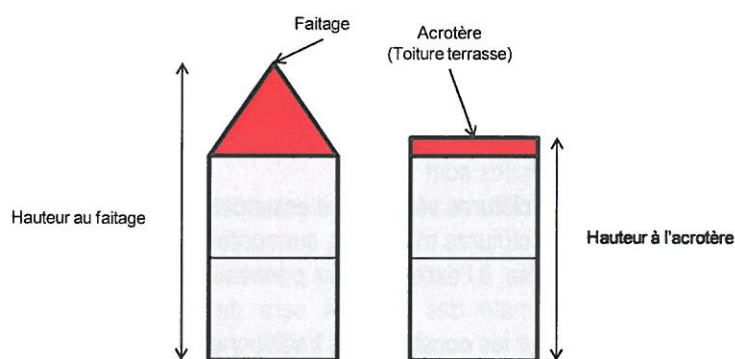
Article 9 – Uec : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Uec : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère (ou à l'égout de toiture) ou à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des locaux accessoires ne pourra pas excéder 5 m au faîtage.

Illustration explicative :



Article 11 – Uec : aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions **devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.**
- Les cuves et les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique ou devront être masquées par des haies à feuillage persistant.
- Les buttes artificielles pour y implanter un bâtiment et les modifications excessives du **terrain naturel sont interdites. La cote du plancher bas des habitations n'excédera pas 60 cm par rapport au terrain naturel.**
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings etc...) **devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.**
- Les murs répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être ouvert une fois. La rénovation est autorisée. **En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisé.**
- Les façades répertoriées dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être l'objet de rénovation. **En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisé. Les ouvertures sur les toitures, visibles depuis l'espace public, ne sont pas autorisées. Pour les autres ouvertures, elles devront être identiques aux autres ouvertures de la même construction.**
- Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) **au plan de zonage pourront faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.**
- Les mares répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L 123-1-5 7°) au plan de zonage ne pourront être rebouchées.

Habitations :

- Les soubassements sont autorisés. Ils **auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm** lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de **l'ensemble.**
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans **l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts** devront comporter un enduit ou un parement.

- La pente de toitures à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- **Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.**
- Les clôtures autorisées sont :
 - soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
 - soit des clôtures minérales, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons pleins.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).

Article 12 – Uec : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement des **services publics et/ou d'intérêt** collectif, il est exigé par logement, la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - o de 0 à 100 m² de surface de plancher : 2 places,
 - o au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions des **services publics et/ou d'intérêt** collectif, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - o de 0 à 100 m² de surface de plancher : 1 place,
 - o au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Coefficient d'occupation des sols maximal de 0,4.

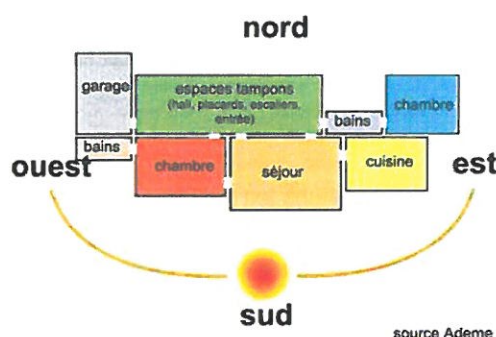
Exemple : Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4 on peut construire jusqu'à 1 000 m² x 0,4 = 400 m² de surface de plancher.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Uec : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est (voir illustration ci-dessous).

Illustration explicative :



Article 16 – Uec : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- Toute construction devra prévoir les fourreaux en attente des réseaux.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. La zone A est vouée à l'agriculture et permet notamment l'édification de constructions agricoles.

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

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions, restaurations, extensions à usage d'habitation (type logement de fonction des exploitants) directement liés, utiles et nécessaires à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone.
- Les annexes au logement de fonction liées à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation.
- La reconstruction après sinistre sans changement de destination initiale.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Accès :

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

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

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés **sur limite d'emprise publique**.
- aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

- Les bâtiments devront soit s'aligner avec les constructions contigües existantes, soit être implantés à une distance minimale de 5 m au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants pourra se faire **sur l'existant ou en continuité des constructions existantes**.
- Les constructions et installations doivent **s'implanter à une distance minimale de 6 m** des mares, des étangs, des fossés et des massifs forestiers.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite séparative.

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

- Non réglementé.

Article 9 – A : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

- **En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique.**
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faitage pour les constructions et installations agricoles sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles non soumises au maximum ci-dessus.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- **La hauteur d'une construction à usage d'habitation sera de 10 m maximum au faitage.**

Article 11 – A : aspect extérieur

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les bâtiments d'exploitation et la construction à usage d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.
- Les murs répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être ouvert une fois. La rénovation est autorisée. En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisée.
- Les façades répertoriées dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être l'objet de rénovation. En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Les ouvertures sur les toitures, visibles depuis l'espace public, ne sont pas autorisées. Pour les autres ouvertures, elles devront être identiques aux autres ouvertures de la même construction.
- Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.
- Les mares répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L 123-1-5 7°) au plan de zonage ne pourront être rebouchées.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat :

- Les soubassements sont autorisés. Ils auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts devront comporter un enduit ou un parement.
- La pente de toitures à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures autorisées sont :
 - soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
 - soit des clôtures minérales, surmontées ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons pleins.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).

Article 12 – A : stationnement

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend deux secteurs :

- **N** : il s'agit d'un secteur naturel protégé en raison de son caractère, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
- **Np** : il s'agit d'un secteur naturel déjà bâti au sein duquel les éléments du patrimoine sont à préserver.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions et les entrepôts liés à l'activité forestière si ces derniers ne génèrent pas de gêne particulière pour la faune et la flore.
- Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif s'il n'est pas possible de les installer dans une autre zone et si la construction ne créait pas de nuisances supplémentaires pour l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Accès :

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

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

Article 4 – N : desserte par les réseaux

- Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les constructions.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des mares, des étangs ou des fossés et des massifs forestiers ou des forêts.
- Les constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, qui devront être implantés sur limites d'emprise publique.

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

- A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite séparative
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m des mares, des étangs, des fossés et des massifs forestiers.

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

- Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

- En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 10 m au faitage.
- Les annexes ne pourront pas excéder 5 mètres au faitage.

Article 11 – N : aspect extérieur

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations d'un bâtiment, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception **simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect** avec les éléments bâtis et végétaux environnants.
- Les murs répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être ouvert une fois. La rénovation est autorisée. En cas de démolition, **seule la reconstruction à l'identique est autorisée.**
- Les façades répertoriées dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être l'objet de rénovation. En cas de démolition, **seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Les ouvertures sur les toitures, visibles depuis l'espace public, ne sont pas autorisées. Pour les autres ouvertures, elles devront être identiques aux autres ouvertures de la même construction.**
- Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront faire l'objet de réfection à l'identique. **La suppression de ces éléments est interdite.**
- Les mares répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L 123-1-5 7°) au plan de zonage ne pourront être rebouchées.

Article 12 – N : stationnement

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est.

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Np

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

Article 1 – Np : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.
- **La réhabilitation, l'aménagement, la transformation**, les annexes et les extensions des constructions existantes sans pouvoir dépasser 30 % de la surface de plancher initiale.
- **Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif s'il n'en résulte pas une** augmentation substantielle du **risque de nuisances pour l'environnement, le voisinage** des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Np : accès et voiries

Accès :

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées **à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.**
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, **de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

Voirie :

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

Article 4 – Np : desserte par les réseaux

- Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

Article 5 – Np : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les constructions.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des mares, des étangs ou des fossés et des massifs forestiers ou des forêts.
- Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance de 10 mètres minimum de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, qui devront être implantés sur limites d'emprise publique.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite séparative
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m des mares, des étangs, des fossés et des massifs forestiers.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non réglementé.

Article 9 – Np : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Np : hauteur des constructions

- En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 10 m au faitage.

Article 11 – Np : aspect extérieur

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations d'un bâtiment, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) devront comporter un enduit ou un parement.
- Les toits en terrasses et les mono pentes sont interdits en tant que volume principal de couverture.
- Les clôtures doivent la hauteur et l'harmonie des clôtures existantes.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).
- Les murs répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être ouvert une fois. La rénovation est autorisée. En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisé.
- Les façades répertoriées dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront être l'objet de rénovation. En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisé. Les ouvertures sur les toitures, visibles depuis l'espace public, ne sont pas autorisées. Pour les autres ouvertures, elles devront être identiques aux autres ouvertures de la même construction.

- Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7°) au plan de zonage pourront faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.
- Les mares répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage (L 123-1-5 7°) au plan de zonage ne pourront être rebouchées.

Article 12 – Np : stationnement

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

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

- Au moins 85% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être enherbées et entretenues.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Np : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est.

Article 16 – Np : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- Toute construction devra prévoir les fourreaux en attente des réseaux.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

TOPOS

U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



ORIGINE TOPOS EUROPE

