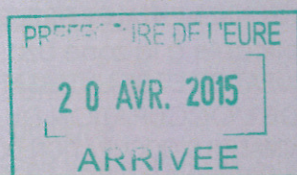


Plan Local d'Urbanisme

VENON



Règlement

Document arrêté par délibération en date du
Document approuvé par délibération en date du

17 FEV. 2015



INGETER

Urbanisme - Aménagement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement	3
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 : Division du territoire en zones	4
Article 4 : Adaptations mineures.....	4
Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16	4
RAPPELS :	5
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	7
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	13
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Uz	14
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	20
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	20
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uza.....	21
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	25
Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone Ue	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	30
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	31
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	35
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)	36
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 VENON, 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 aux services publics ou d'intérêt collectif et 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,
- Sera considéré comme local accessoire/annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. La hauteur des locaux accessoires ne pourra pas être supérieure à celle de la construction principale.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions et les annexes.
- Les nouveaux accès sur la route départementale RD133 sont interdits.

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.

Uz: les parcelles classées en Uz sont vouées aux activités économiques.

Uza: les parcelles classées en Uza sont vouées aux activités économiques et agricoles.

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 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 industries et les exploitations à usage agricole et/ou forestier.

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

- Les entrepôts avec une surface de plancher maximale de 300m².
- Les entrepôts liés aux activités existantes 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 avec une surface de plancher maximale de 300m².
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions et les annexes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

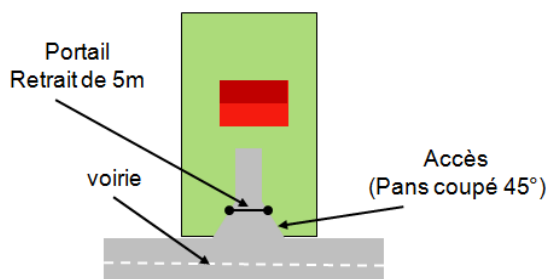
Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale à la zone U:

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 un retrait de 5 m de l'emprise publique et des pans coupés à 45 degrés sauf impossibilité technique.
- Les nouveaux accès sur la route départementale RD133 sont interdits.

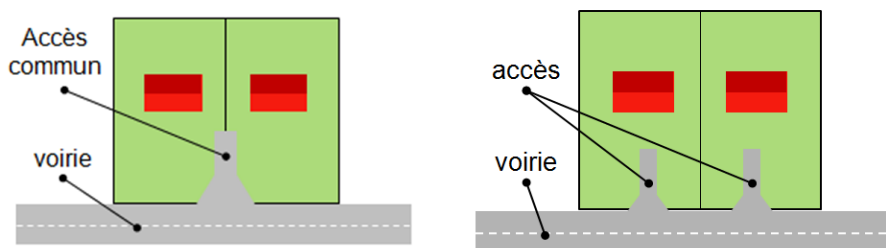
Illustration explicative :



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.
- Un aménagement permettant le retournement devra être prévu dès lors que la voirie dépasse 60m de long.

Illustration explicative :



Article 4 – U : desserte par les réseaux

Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

Eau potable :

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

Eaux usées :

- Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.
- Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.
- Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.
- En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération,

par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.
- En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

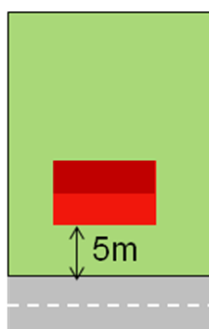
Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

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 et de tous points de chaque 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.
- Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.
- Les extensions devront se faire soit à l'alignement, soit à 3 m minimum des voies.
- Pour les bâtiments ne respectant pas la règle, les extensions sont tout de même autorisées dans le prolongement.
- 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 3 m 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.

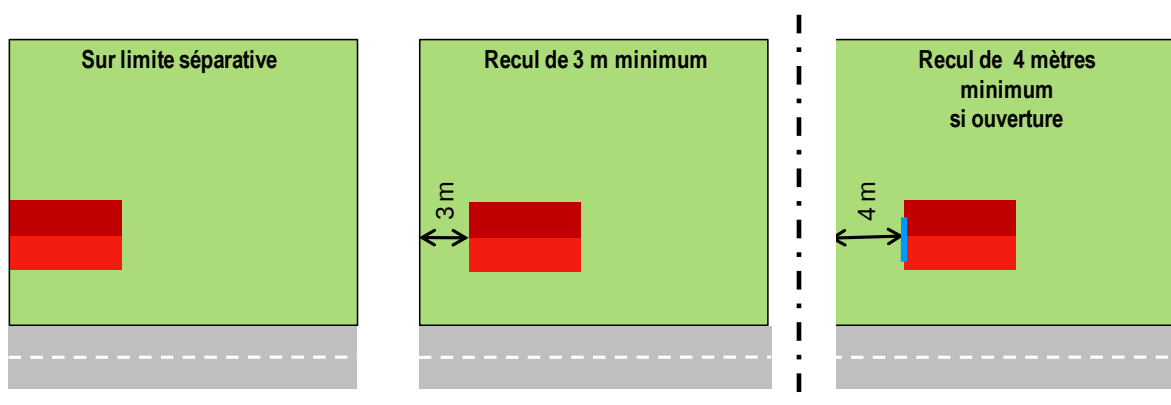
Illustration explicative :



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

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit 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 3 m 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.

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 9 mètres au faîtage.

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 constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

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 (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. Ils peuvent être acceptés pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale. La pente minimale des toitures est fixée à 35° pour les éléments principaux. Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes. La pente des bâtiments à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- La pente de toitures à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants sur la commune ou voisinage immédiat.
- 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 évidés.
- 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 constructions à usage d'habitat devront être de formes simples et s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

Façades :

- Les matériaux devront être de type naturel.
- Les façades devront être réalisées de manière à mettre en valeur le bâtiment à créer ou à transformer.
- Les couleurs trop vives comme le blanc brillant, fresques sont interdites.
- Les bardages sont interdits sauf ceux en bois.

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 toute construction, hors extension de moins de 50 m² de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m² de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction dont 1 place de stationnement qui ne devra pas être close et devra rester libre d'accès pour tous.

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

- Les haies devront être d'essence locale
- 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 tous les 200m² d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 85% 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)

- Non réglementé.

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.

Article 16 – U : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Anticiper l'arrivée des réseaux et prévoir 3 fourreaux vides en attente.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Uz

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

Article 1 – Uz : 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 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 industries et les exploitations à usage agricole et/ou forestier.
 - Les hébergements hôteliers.

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

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement de l'activité économique.
- Les constructions et installations à usage commercial de moins de 300m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations à usage commercial, 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 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 – Uz : accès et voiries

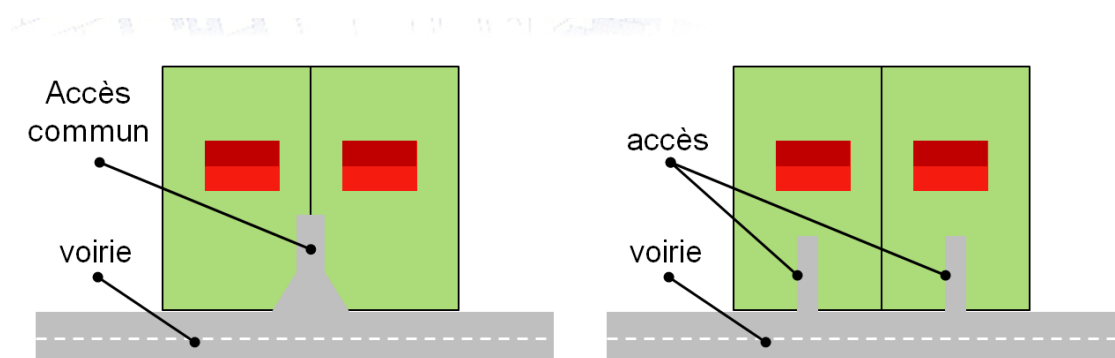
Accès :

- 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 un retrait de 5 m de l'emprise publique et des pans coupés à 45 degrés, sauf impossibilité technique.
- Les nouveaux accès sur la route départementale RD133 sont interdits.

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.
- Un aménagement permettant le retournement devra être prévu dès lors que la voirie dépasse 60m de long.

Illustration explicative :



Article 4 – Uz : desserte par les réseaux

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

- Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.
- Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.
- Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.
- En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.
- En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Uz : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

Article 6 – Uz : 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 et de tous points de chaque 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.
- Les constructions doivent s'implanter soit à la limite de l'emprise publique, soit à partir de 3 mètres de la limite 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 – Uz : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit 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.

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

- Non réglementé.

Article 9 – Uz : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Uz : 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 ne peut dépasser 10 mètres hors ouvrage technique qui peut se trouver sur le toit.

Article 11 – Uz : aspect extérieur

- Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'artisanat ou les changements de destination de ces constructions devront être de formes simples, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés et s'insérer harmonieusement dans l'environnement.
- 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 constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Habitations :

- Les soubassements 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 (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. Ils peuvent être acceptés pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale. La pente minimale des toitures est fixée à 35° pour les éléments principaux. Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes dans le cas

d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes. La pente des bâtiments à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.

- La pente de toitures à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants sur la commune ou voisinage immédiat.
- 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 évidés.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 2m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).
- Les constructions à usage d'habitat devront être de formes simples et s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

Façades :

- Les matériaux devront être de type naturel.
- Les façades devront être réalisées de manière à mettre en valeur le bâtiment à créer ou à transformer.
- Les couleurs trop vives comme le blanc brillant, fresques sont interdites.

Article 12 – Uz : 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, hors extension de moins de 50 m² de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m² de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction dont 1 place de stationnement qui ne devra pas être close et devra rester libre d'accès pour tous.

Article 13 – Uz : 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 – Uz : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Uz : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Uz : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Anticiper l'arrivée des réseaux et prévoir 2 fourreaux vides en attente.

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uza

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

Article 1 – Uza: 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 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 hébergements hôteliers.
 - Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'habitat et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 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 – Uza: 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 un retrait de 5 m de l'emprise publique et des pans coupés à 45 degrés, sauf impossibilité technique.
- Les nouveaux accès sur la route départementale RD133 sont interdits.

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.
- Un aménagement permettant le retournement devra être prévu dès lors que la voirie dépasse 60m de long.

Article 4 – Uza: desserte par les réseaux

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

- Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.
- Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.
- Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.
- En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.
- En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Uza: caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

Article 6 – Uza: 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.
- Les constructions doivent s'implanter soit à la limite de l'emprise publique, soit à partir de 3 mètres de la limite 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 – Uza: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.
- 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 – Uza: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Uza: emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Uza : 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 ne peut dépasser 20 mètres hors ouvrage technique qui peut se trouver sur le toit. Un dépassement est possible pour des raisons techniques liées à l'activité du silo.

Article 11 – Uza : aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront être de formes simples, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés et s'insérer harmonieusement dans l'environnement.
- 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.
- 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 constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article 12 – Uza : 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 – Uza : 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 – Uza : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Uza : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Uza : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone Ue

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

Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si ces dernières ne génèrent pas de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ue : accès et voiries

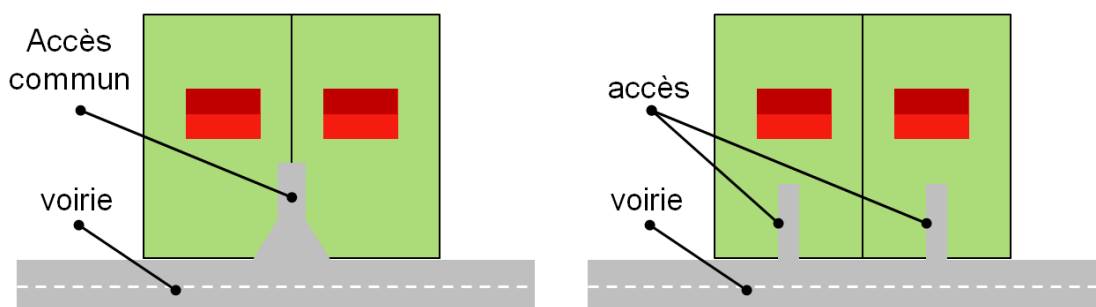
Accès :

- 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 un retrait de 5 m de l'emprise publique et des pans coupés à 45 degrés sauf impossibilité technique.

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.
- Un aménagement permettant le retournement devra être prévu dès lors que la voirie dépasse 60m de long.

Illustration explicative :



Article 4 – Ue: desserte par les réseaux

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

- Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.
- Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.
- Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.
- En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.
- En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

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

- Les distances sont mesurées entre la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer de tous points de la construction.
- 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.
- Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.
- Les extensions, les locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire soit à l'alignement de la construction existante, soit à 3 m minimum des voies.

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

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

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

- Non réglementé.

Article 9 – Ue : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ue : 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 ne peut dépasser 10 mètres hors ouvrage technique qui peut se trouver sur le toit.

Article 11 – Ue : aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront être de formes simples notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés et s'insérer de façon harmonieuse avec l'environnement.
- 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 constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

- Les matériaux devront être de type naturel.
- Les façades devront être réalisées de manière à mettre en valeur le bâtiment à créer ou à transformer.
- Les couleurs trop vives comme le blanc brillant, fresques sont interdites.
- Les bardages sont interdits sauf ceux en bois.

Article 12 – Ue : 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, hors extension de moins de 50 m² de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m² de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction dont 1 place de stationnement qui ne devra pas être close et devra rester libre d'accès pour tous.

Article 13 – Ue : 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 – Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Ue : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ue : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

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 de produits agricoles, 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.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions et les annexes.

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.

- Les nouveaux accès sur la route départementale RD133 sont interdits.

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

- Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.
- Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.
- Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.
- En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.
- En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

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.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.
- Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à 5 mètres minimum.
- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15m par rapport aux berges des cours d'eau, des mares, des étangs et des fossés existants ou à modifier et à une distance minimale de 15m par rapport aux massifs forestiers ou aux forêts.

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

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit avec un recul au moins égal à 2 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15m des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15m des massifs forestiers ou des forêts.

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

- Une distance minimale entre deux bâtiments pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

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 pour les constructions et installations agricoles sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles (exemple : silo) non soumises au maximum ci-dessus.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ou d'une construction de services publics et/ou d'intérêt collectif sera de 9 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.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations d'un bâtiment, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes, de l'aspect et des pentes de toitures existantes.
- Les couleurs trop vives comme le blanc brillant, fresques sont interdites.
- Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

- 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 2 m.

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 sur la commune ou voisinage immédiat.
- 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 2m. 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.
- Pour toute construction, hors extension de moins de 50 m² de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m² de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction dont 1 place de stationnement qui ne devra pas être close et devra rester libre d'accès pour tous.

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 II : 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.

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 liées à l'activité forestière si ces dernières ne génèrent pas de gêne particulière pour la faune et la flore.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions et les annexes.

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.
- Les nouveaux accès sur la route départementale RD133 sont interdits.

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.

Eau potable :

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

Eaux usées :

- Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.
- Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.
- Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.
- En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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 15 mètres des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15m des massifs forestiers ou des forêts.
- Les constructions doivent s'implanter à partir 5 mètres de l'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 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 15 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 4 m 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.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'insérer de façon harmonieuse avec l'environnement, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

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

- Non règlementé

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.



Urbanisme - Aménagement

Siège social:

18 rue Edouard Ruelle
80440 BLANGY TRONVILLE

contact@ingeter.fr