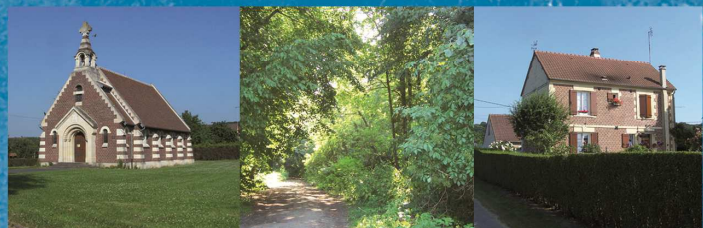


## Plan Local d'Urbanisme de Gury

Règlement

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du:



Département de l'Oise

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	6
Dispositions applicables à la zone Ua.....	7
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	8
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	13
Dispositions applicables à la zone Ub.....	14
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	14
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	20
Dispositions applicables à la zone Uj.....	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
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	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.....	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	30
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	30
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	30
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	32

## 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 GURY du Département de l'Oise.

### **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. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

**Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville,** « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. 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.
  
4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

## 5. Les servitudes d'utilité publique.

### **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 :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

#### Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

#### Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

#### Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

#### Les emplacements réservés

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

### **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 14**

#### Les articles 1 à 14 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 définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

#### **RAPPELS :**

---

- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- Sera considéré comme 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. L'emprise ne devra pas dépasser les 20m<sup>2</sup> et la hauteur devra être égale ou inférieure à 6 mètres au faitage ou 4 mètres à l'acrotère.

## 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 :

**Ua** : il s'agit du centre ancien de GURY, caractérisé par une structure traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace est voué principalement à un usage résidentiel.

- Le secteur Ua dispose d'un sous secteur « ch » relatif au château de la commune disposant de règles particulières dans les articles 1 et 2.

**Ub** : il correspond aux extensions urbaines et comprend notamment des constructions à usage d'habitat plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

**Uj** : ce secteur a une vocation urbaine de transition entre les espaces ouverts liés à l'agriculture et l'espace bâti. Il s'agit principalement de zones de vergers et de jardins situées à l'arrière des parcelles accueillant des constructions.

## ***Dispositions applicables à la zone Ua***

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

#### **Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction.
  - o Les terrains de camping et caravanage.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt et d'industrie.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

#### **Dispositions particulières au secteur UAch :**

- Les constructions et installations à usage commercial et artisanal.
- Les constructions et installations à usage d'habitat à l'exception de celles visées dans l'article 2.

#### **Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole à condition d'être nécessaires aux activités agricoles déjà en place.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'hébergement hôtelier et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations sauf en zone UAch.

#### **Dispositions particulières au secteur UAch :**

- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier à condition d'être compatible avec les installations déjà en place.
- Les constructions et installations annexes à usage d'habitat.

- Le changement de destination des constructions ou installations existantes à condition que la nouvelle destination soit à usage d'habitat.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – Ua : accès et voiries**

#### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

#### Voirie :

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

### **Article 4 – Ua : 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.

#### Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

#### Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

#### **Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

#### **Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.*

*Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.*

*Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.*

*Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.*

#### Règles générales :

La façade avant des constructions à usage d'habitat principal doit être située entre 0 et 10 mètres de l'emprise publique.

Toute autre construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement, en dehors des constructions à usage agricoles, doit être située à une distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Les constructions à usage agricoles doivent être situées au-delà de la limite de l'emprise publique.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 10 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- 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,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 3 mètres.

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

*Toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.*

Règles générales :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- 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.

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

Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contiguës ou isolées les unes par rapport aux autres.

Une distance minimum entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – Ua : emprise au sol**

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

Non réglementé.

### **Article 10 – Ua : 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 d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.*

*La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.*

*En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous 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.*

#### **Règles générales :**

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

La hauteur d'une construction annexe sera limitée à 6 mètres au faîtage et à 4 mètres à l'acrotère.

#### **Règles particulières :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Article 11 – Ua : 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 bâtiments et équipements publics.

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil.

Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

#### Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

#### Toitures :

*Pour les constructions à usage d'habitat :*

*Les toitures doivent être recouvertes de matériaux rappelant la terre cuite ou l'ardoises. Les toitures végétalisées sont autorisées.*

*Seuls les châssis de toit, les lucarnes à deux pans et les capucines sont autorisés.*

*Pour les constructions annexes :*

*La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale.*

*L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Elles devront être invisibles de l'espace public.*

#### Façades :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être implantés afin de s'intégrer le plus possible à la construction principale et s'harmoniser avec le paysage environnant.

### **Article 12 – Ua : 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.*

*A partir de la 3<sup>e</sup> place de stationnement exigée par le présent règlement, la moitié de ces places (arrondie au nombre entier inférieur) devront être accessibles de l'emprise publique et non closes.*

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation, la réfection des constructions à usage d'habitation ou l'extension des

constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 60 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place,
- au-delà de 60 m<sup>2</sup> et jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places,
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée : 1 place supplémentaire.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places,
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places.
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places.

### **Article 13 – Ua : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas souhaitées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

0,8.

## ***Dispositions applicables à la zone Ub***

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

#### **Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction.
  - o Les terrains de camping et caravanage.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt et d'industrie.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

#### **Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'hébergement hôtelier et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3 – Ub : accès et voiries**

##### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

L'emprise des accès doit respecter une largeur minimum de 3 mètres.

Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Les nouvelles voies d'une longueur supérieure à 40 mètres ne doivent pas se terminer en impasse ou prévoir une place de retournement compatible avec le retournement des engins de lutte contre l'incendie.

L'emprise des nouvelles voies destinées aux piétons ou aux circulations douces n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

**Article 4 – Ub : 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.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

**Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

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

*Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.*

*Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.*

*Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.*

*Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.*

Règles générales :

La façade avant des constructions à usage d'habitat principal doit être située entre 5 et 10 mètres de l'emprise publique.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 10 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,

- 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,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 3 mètres.

### **Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.*

#### **Règles générales :**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

#### **Règles particulières :**

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- 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.

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

Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contiguës ou isolées les unes par rapport aux autres.

Une distance minimum entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – Ub : emprise au sol**

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

30 %.

### **Article 10 – Ub : 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 d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.  
La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.*

*En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous 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.*

#### Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur d'une construction annexe sera limitée à 6 mètres au faîtage et à 4 mètres à l'acrotère.

#### Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Article 11 – Ub : 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 bâtiments et équipements publics.

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil.

Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1m60 de hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Toitures :

*Pour les constructions à usage d'habitat :*

*Les toitures doivent être recouvertes de matériaux rappelant la terre cuite ou l'ardoises. Les toitures végétalisées sont autorisées.*

*Seuls les châssis de toit, les lucarnes à deux pans et les capucines sont autorisés.*

*Pour les constructions annexes et garages :*

La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale.

L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Elles devront être invisibles de l'espace public.

Façades :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être implantés afin de s'intégrer le plus possible à la construction principale et s'harmoniser avec le paysage environnant.

**Article 12 – Ub : 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.*

*A partir de la 3<sup>e</sup> place de stationnement exigée par le présent règlement, la moitié de ces places (arrondie au nombre entier inférieur) devront être accessibles de l'emprise publique et non closes.*

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation, la réfection des constructions à usage d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 30 m<sup>2</sup> de SHON : 0 place,
- au-delà de 30 m<sup>2</sup> et jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de SHON: 1 place,
- au-delà de 60 m<sup>2</sup> et jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places,
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée : 2 places supplémentaires.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> et jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places,
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places.
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places.

### **Article 13 – Ub : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas souhaitées.  
Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

75% minimum de la surface non affectée, aux constructions doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation de 2 arbres feuillus minimum. Il s'agit 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.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

0,4.

## ***Dispositions applicables à la zone Uj***

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

#### **Article 1 – Uj : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction.
  - o Les terrains de camping et caravanage.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt, hôtelier, d'artisanat, de commerce et de bureaux.
- Les constructions et installations à usage d'habitation sauf celles visées en article 2.
- Le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

#### **Article 2 – Uj : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et les installations annexes si et seulement si elles sont à usage d'habitation.
- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 30% de la SHON initiale au moment de l'approbation du PLU.
- Les constructions de loisirs de plein air type piscine si ces dernières ont une emprise au sol de moins de 75 m<sup>2</sup>.
- Les constructions d'abris dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3 – Uj : accès et voiries**

Non réglementé.

#### **Article 4 – Uj : 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.

##### Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

##### Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

#### **Article 5 – Uj : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

## **Article 6 – Uj : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.*

*Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.*

*Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.*

### **Règles générales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être située à une distance minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être située à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

### **Règles particulières :**

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- 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,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

## **Article 7 – Uj : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Règles générales :**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

Toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

### **Règles particulières :**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- 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 0.80 mètre des limites séparatives.

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

Non règlementé.

### **Article 9 – Uj : emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à 20 m<sup>2</sup>.

### **Article 10 – Uj : hauteur des constructions**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le faitage ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation).*

#### **Règles générales :**

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 4 mètres au faitage et 3 mètres à l'acrotère.

#### **Règles particulières :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Article 11 – Uj : 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 bâtiments et équipements publics.

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil.

Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Antennes paraboliques et équipements liés aux économies d'énergie : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux de la façade.

#### Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1m60 de hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

### **Article 12 – Uj : stationnement**

Non réglementé.

### **Article 13 – Uj : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 – Uj : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non règlementé.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### 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.

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

#### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction.
  - o Le stationnement de caravanes isolées.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts à l'exception de celles citées en art.2.

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

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles et uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone et nécessaires au maintien de l'activité agricoles en place,
- les constructions et installations nécessaires aux activités de diversification ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et pour support l'agriculture. Les constructions liées à la vente ou à la fabrication de produit provenant de l'exploitation agricole avec une emprise au sol limitée,
- le changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 3 – A : accès et voiries**

Non réglementé.

**Article 4 – A : desserte par les réseaux**

L'ensemble des réseaux doit répondre aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

**Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

*Par rapport à toutes les voies, cours d'eau et fossés, tout point d'une construction (annexe comprise) toute saillies comprises doit respecter un recul minimum de 6 mètres de l'axe des voies existantes à modifier ou à créer.*

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de rénovation d'une construction existante,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition de ne pas aggraver la situation.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m.

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

Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contiguës ou isolées les unes par rapport aux autres.

Une distance minimum entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

**Article 9 – A : emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article 10 – A : hauteur des constructions**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le faitage ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation).*

#### **Bâtiments d'exploitation :**

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation, le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

#### **Bâtiment d'habitation :**

Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 10 mètres.

### **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 maison 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.

#### **Bâtiments d'exploitation :**

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

### **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.

Les abords de ces constructions et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non règlementé.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

### **Caractères de la zone N**

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

La zone N dispose d'un secteur noté « e » correspondant à l'étang communal.

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

#### **Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2.

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

- les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- la réhabilitation, l'aménagement, la transformation et les extensions des constructions sans pouvoir dépasser 20 % de la SHON existante au moment de l'approbation initiale de ce document,
- les miradors avec une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum,
- les aires de jeux et de sports non motorisés,
- les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme,
- sont autorisées toutes les constructions et installations liées à l'exploitation de la forêt sauf en secteur e.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3 – N : accès et voiries**

La desserte des constructions autorisées se fera par un accès unique et sécurisé sur la voirie départementale.

#### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

L'ensemble des réseaux doit répondre aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

*Par rapport à toutes les voies, cours d'eau et fossés, tout point d'une construction (annexe comprise) toute saillies comprises doit respecter un recul minimum de 6 mètres de l'axe des voies existantes à modifier ou à créer.*

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de rénovation d'une construction existante,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition de ne pas aggraver la situation.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m.

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

Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contiguës ou isolées les unes par rapport aux autres.

Une distance minimum entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – N : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – N : hauteur des constructions**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le faitage ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation).*

La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, la hauteur d'origine des constructions ne pourra pas être dépassée.

**Dispositions particulières au secteur e :**

- La hauteur maximale est limitée à 6 mètres.

**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.*

**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.

Les abords de ces constructions devront présenter un caractère soigné et entretenu.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non règlementé.