

Plan Local d'Urbanisme de Rouvres en Multien

Règlement

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Département de l'Oise

SOMMAIRE.....	1
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	15
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	20
Dispositions applicables à la zone Ue	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	26
Dispositions applicables à la zone Uj	27
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	27
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
Dispositions applicables à la zone Ux.....	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	32
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SECTEUR 2.....	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	37
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	38
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	39
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	41
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	42
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	42
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	42
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	44

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 ROUVRES EN MULTIEN 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. La hauteur devra être égale ou inférieure à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- La reconstruction à l'identique est autorisée dans tous les secteurs de la commune

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 ROUVRES EN MULTIEN, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et d'activités économiques.

Ub : il correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions 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.

Ue : il correspond à une zone réservés aux les équipements publics et collectifs.

Uj : le secteur a une vocation urbaine de transition entre la zone bâtie et les jardins ou les espaces non bâtis (construction principale) en arrière de parcelles.

Ux : il s'agit d'une zone urbaine située au Nord du centre bourg dédiée aux activités économiques à vocation d'artisanat, de services et de commerces.

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 Le stationnement de caravanes isolées.
 - 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 sauf 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.

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

- L'agrandissement, la transformation des exploitations agricoles existantes s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole 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.

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.

L'emprise des accès doit respecter une largeur minimum de 4 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 5 mètres.

Les nouvelles voies d'une longueur supérieure à 40 mètres ne doivent pas se terminer en impasse.

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 – Ua : desserte par les réseaux

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

Le cas échéant, les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

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 sur rue des constructions à usage d'habitat principal doit être située entre 0 et 8 mètres de l'emprise publique.

Toute autre construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement, à l'exception des constructions à usages agricoles et/ou forestier, doit être située à une distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Les constructions à usages agricoles et/ou forestiers devront s'implanter au-delà 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 8 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 la faitière 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 de 4 mètres minimum pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – Ua : emprise au sol

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 :

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

La hauteur d'une construction annexe sera fixée à 4 mètres maximum.

La hauteur d'une construction à usages agricole et/ou forestier est limitée à 15 mètres au faitage.

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 le cas échéant 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 1m80 de hauteur.

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

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite, d'ardoises, de tuiles en béton, de fibro imitation ardoise ou de matériaux composites. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Seuls les châssis de toit, les lucarnes à 2 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.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas la pente de toiture minimale ne s'applique pas à ces couvertures, elles devront toutefois être invisibles de l'espace public.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures doivent respecter un ton rouge vieilli brun ou ardoise.

Façades :

L'aspect des matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (de la pierre, des enduits ou de la brique) n'est pas autorisé lorsque ces matériaux donnent sur l'emprise publique.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être implantés afin d'être non visible depuis l'emprise publique.

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.

Dans le cas où la création de deux places minimum est imposée par le présent règlement, deux places minimum devront être accessibles de la voie 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 et jusqu'à 60 m² de SHON: 1 place,
- au-delà de 60 m² et jusqu'à 100 m² de SHON : 2 places,
- au-delà de 100 m² et par tranche de 50 m² 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 m² de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 m² et jusqu'à 200 m² de SHON : 2 places,
- au-delà de 200 m² de SHON : 3 places.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 – Ua : 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.
Au moins 65% des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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 Le stationnement de caravanes isolées.
 - 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

- L'agrandissement, la transformation des exploitations agricoles existantes s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 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 4 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 5 mètres.

Les nouvelles voies d'une longueur supérieure à 40 mètres ne doivent pas se terminer en impasse.

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

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

Le cas échéant, les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

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 sur rue des constructions à usage d'habitat principal doit être située entre 6 et 20 mètres de l'emprise publique.

Toute autre construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance comprise entre 6 et 20 mètres.

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 20 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 la faitière 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 de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – Ub : emprise au sol

35 %.

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 :

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

La hauteur d'une construction annexe sera fixée à 4 mètres maximum.

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 le cas échéant 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 1m80 de hauteur.

Elles ne doivent pas être constituées de parpaing brut, de palissade en bois, de grillage simple ou de fils électrifiés.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite, d'ardoises, de tuiles en béton, de fibro imitation ardoise ou de matériaux composites. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Seuls les châssis de toit, les lucarnes à 2 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.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas la pente de toiture minimale ne s'applique pas à ces couvertures, elles devront toutefois être invisibles de l'espace public.

Façades :

L'aspect des matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (de la pierre, des enduits ou de la brique) n'est pas autorisé lorsque ces matériaux donnent sur l'emprise publique.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être implantés afin d'être non visible depuis l'emprise publique.

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.

Dans le cas où la création de deux places minimum est imposée par le présent règlement, deux places minimum devront être accessibles de la voie 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 m² de SHON : 2 places,
- au-delà de 60 m² et jusqu'à 100 m² de SHON : 3 places,
- au-delà de 100 m² et par tranche de 50 m² 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 m² de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 et jusqu'à 200 m² de SHON : 2 places supplémentaires,
- au-delà de 200 m² de SHON : 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 – Ub : 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. Au moins 65% des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

0,4.

Dispositions applicables 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

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - 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.
- Les constructions et installations à usage d'habitation sauf celles visées en article 2.
- 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 – Ue : 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 à usage d'habitation pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ue : 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.

Le permis de construire peut être refusé 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.

L'emprise des nouvelles voies doit respecter une largeur minimum de 8 mètres.

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 – Ue : 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 en priorité 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 – Ue : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ue : 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 nouvelle construction (annexe comprise) ou installation doit être située à une distance minimale de 4 mètres.

Toute nouvelle construction ou installation 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 4 mètres.

Article 7 – Ue : 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 6 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 0.50 mètre des limites séparatives.

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 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 :

Les ouvrages de faibles emprises inférieures à 20m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 8 mètres.

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 – Ue : 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 le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

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 ou en limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées d'un grillage ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage à large maille de couleur.

Article 12 – Ue : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ue : espaces libres et plantations

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

Non règlementé.

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 Le stationnement de caravanes isolées.
 - 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.
- Les constructions et installations à usage d'habitation sauf celles visées en article 2.
- 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 constructions à usages commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt et d'hôtel.

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

- Les constructions et les installations annexes à usage d'habitation.
- Les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON initiale au moment de l'approbation du document.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uj : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Uj : desserte par les réseaux

Non réglementé.

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.

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

Règles générales :

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

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 3 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 la faitière 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 réglementé.

Article 9 – Uj : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles autorisées par le présent règlement est limitée à 20 m².

Article 10 – Uj : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles autorisées par le présent règlement est de 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Les extensions mesurées peuvent se faire dans les volumes existant de la construction principale.

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.

Les coloris et les matériaux devront se rapprocher des coloris et des matériaux utilisés sur la construction principale à usage d'habitation.

Article 12 – Uj : stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé.

Dispositions applicables à la zone Ux

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

Article 1 – Ux : 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 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'habitation sauf celles visées en article 2.
- 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.
- Les constructions et installations à usage industriel.

Article 2 – Ux : 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 à usage d'habitation pour les besoins de fonctionnement, de gardiennage ou de service des occupations et autorisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m² de SHON et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée (sauf lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ux : 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 4 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 5 mètres.

Les nouvelles voies d'une longueur supérieure à 40 mètres ne doivent pas se terminer en impasse.

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 – Ux : desserte par les réseaux

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

Le cas échéant, les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ux : 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 sur rue des constructions doit être située entre 8 et 20 mètres de l'emprise publique.

Règles particulières :

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

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, dans ce cas ; l'implantation pourra se faire entre 0 et 20 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 8 mètres.

Article 7 – Ux : 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 la faitière 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 – Ux : 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 de 4 mètres minimum pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – Ux : emprise au sol

50 %.

Article 10 – Ux : 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 :

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 15 mètres.

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 – Ux : 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 le cas échéant 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 séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées d'un grillage.

Article 12 – Ux : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ux : 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. Au moins 65% des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

La plantation de cinq arbres à haute tige, au minimum, est exigée pour tout projet supérieur à 200 m² de SHON.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – Ux : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non règlementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SECTEUR 2

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

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit à l'exception des ouvrages à caractère technique nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

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

Les ouvrages à caractère technique à condition d'être nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2AU : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 2AU : 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 berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises.

Toute nouvelle construction ou installation doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2$ minimum 3 mètres).

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

Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – 2AU : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

Non règlementé.

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

Non règlementé.

Article 12 – 2AU : stationnement

Non règlementé.

Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non règlementé.

TITRE III : 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 les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et 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 aménagements, transformations et extensions de constructions existantes,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à usage agricole utiles et nécessaires à l'activité,
- 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 si elles sont 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,
- 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

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

Article 4 – A : desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux doit répondre aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
Le cas échéant, les eaux de toiture doivent pouvoir être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.

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 0,80 m,
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle qui pourront être étendues à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

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 la faitière 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 de 4 mètres minimum sera exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

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 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 12 mètres.

Article 11 – A : aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 réglementé.

TITRE IV : 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.

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 équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- 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 20m² maximum,
- les aires de jeux et de sports non motorisés,
- les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme,
- les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation de la forêt.

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

Non règlementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non règlementé.

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 6 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

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.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

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 réglementé.