

SOUS-PREFECTURE
RECU LE
/ 6 JUIL. 2009
88300 NEUFCHATEAU

Plan Local d'Urbanisme de Blevaincourt

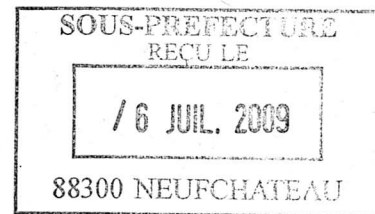
Règlement

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le :



Département des Vosges

SOMMAIRE



SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBAINE	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	7
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
TITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL pour IAU	16
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL pour IAU	17
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL pour IAU	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL pour IAUE ...	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL pour IAUE	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL pour IAUE	28
TITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	29
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33
TITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	34
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37

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 CORCIEUX du Département des Vosges (n° INSEE : 88115).

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. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
- R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

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.

La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir selon les dispositions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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 du titre I

Les articles 1 à 14 du Titre I 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 :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

TITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBAINE

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

Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 1 – Ua, Ub et Uj

- 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.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- 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 garages collectifs de caravanes.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole, sauf celles visées en l'article 2.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 1 – Uj

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception des annexes telles que les abris de jardins.

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher

hors œuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

Article 2 – Ua et Ub

- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées visant à abriter un élevage familial à condition que ces dernières n'occasionnent pas de nuisances visuelles, sonores, olfactives, ou d'impact sur la circulation et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Article 2 – Uj

- Les extensions des bâtiments existants à hauteur de 30% de la SHON existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : Accès et voiries

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

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 à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 3 – Ua et Ub

Voirie :

S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 – U : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

En cas de réalisation d'une unité de traitement collective des effluents, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. Les constructions existantes pourront également se raccorder à ce même réseau collectif.

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 être restituées au sein du réseau collecteur ou à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un dispositif adapté.

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.

Article 5 – U : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas dans l'ensemble de la zone :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à rénover,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- pour les ouvrages à caractère technique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier et 30m des lisières de forêt faisant office d'emprise publique.

Article 6 – Ua

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située à une distance comprise entre 5 et 10 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Article 6 – Ub

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située à une distance comprise entre 5 et 15 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Article 6 – Uj

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située à une distance située au-delà de 5 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas dans l'ensemble de la zone urbaine :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- 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 mètres des limites séparatives,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés et 30m des lisières de forêt faisant office de limite séparative.

Article 7 – Ua

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- la construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté,
- du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la façade latérale doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres comptés horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

Article 7 – Ub et Uj

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la façade latérale doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L > \text{ou} = H/2$) avec un minimum de 3 mètres comptés horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : Emprise au sol**Article 9 – Ua**

L'emprise au sol maximale est fixée à 80% de la surface du terrain.

Article 9 – Ub

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain.

Article 9 – Uj

L'emprise au sol maximale est fixée à 60m².

Article 10 – U : Hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen de l'emprise de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Article 10 – Ua

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 11 mètres.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Article 10 – Ub

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Article 10 – Uj

Hauteur des constructions :

Pour les extensions et les constructions contiguës, la hauteur au faîtage ne devra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale existante.

Pour toutes les nouvelles constructions, la hauteur ne devra pas excéder 6m au faîtage.

Article 11 – U : Aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les vérandas sont autorisées uniquement sur la façade arrière de la construction.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Antennes paraboliques : sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux. Les pentes de toiture des bâtiments devront être d'angles identiques et au maximum de 35°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Ne doivent être employées que des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. Les couvertures dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge seront privilégiées. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Les fresques sont interdites.

Les bardages sont interdits sur les façades donnant sur l'emprise publique et sont autorisées à 1/4 de la surface totale des façades.

Bioclimatique :

Toutes les règles relatives aux toitures ou aux façades de la zone U peuvent ne pas être respectées à partir du moment où la toiture et / ou la façade a une vocation environnementale (toiture entièrement ou partiellement végétalisée, faitage non parallèle à la route si la toiture est équipée de panneaux solaires, etc.).

Article 11 – UaClôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique, dans le respect de la tradition des usoirs et afin de faciliter le stationnement, aucune clôture n'est autorisée entre la limite d'emprise publique et le bâtiment principal.

En limite séparative :

- côté usoirs : les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou de haies vives ; leur hauteur est limitée à 1.50 mètres,
- arrière de parcelle : les clôtures doivent être constituées uniquement de haies vives, pouvant être doublées par un grillage ; leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Article 11 – UbClôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

En limite d'emprise publique :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut.

En limite séparative de haies vives, pouvant être doublées par un grillage.

Toitures :

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Article 12 – U : Stationnement

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

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.

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

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement.

Article 12 – Ua

Les usoirs doivent pouvoir servir de zone de stationnement.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 50 m² de SHON : aucune place,
- au-delà de 50 et jusqu'à 75m² de SHON : 1 place,
- au-delà de 75 et jusqu'à 120m² de SHON : 2 places,
- au-delà de 120m² de SHON et par tranche de 50m² de SHON : 2 places.

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,
- au-delà de 200 m² de SHON : 3 places.

Article 12 – Ub

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 50 m² de SHON : aucune place,
- au-delà de 50m² de SHON et jusqu'à 200m² de SHON : 3 places,
- au-delà de 200m² de SHON et par tranche de 50m² : 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 m² de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 et jusqu'à 200 m² de SHON : 2 places,
- au-delà de 200 m² de SHON : 3 places.

Article 12 – Uj

Non réglementé.

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

Les surfaces non affectées à la construction (à l'exception des usoirs) devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Au moins 80% de la surface non bâtie doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Les plantations seront constituées 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 haies monospécifiques et la plantation de conifères sont interdites.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : Coefficient d'occupation du sol

Article 14 – Ua

En zone Ua, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.

Article 14 – Ub

En zone Ub, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.5.

Article 14 – Uj

Non réglementé.

TITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER

La zone IAU

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

Article 1 – IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

- 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.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants 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 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 garages collectifs de caravanes.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de l'avancée des réseaux nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve :

- que les constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les Orientations Particulières d'Aménagement,
- que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes suffisants et adaptés à la desserte de l'ensemble de la zone.

Occupation et utilisations du sol admises :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- les constructions à usage d'habitation et ses annexes, d'artisanat, de commerce, de bureau à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAU : 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 nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – IAU : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

En cas de réalisation d'une unité de traitement collective des effluents, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. Les constructions existantes pourront également se raccorder à ce même réseau collectif.

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 être restituées au sein du réseau collecteur ou à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un dispositif adapté.

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.

Article 5 – IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général qui doivent être édifiées en limite d'emprise ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres,

- aux bâtiments situés en seconde ligne,
- aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin...) situés à l'arrière de la construction principale.

Dans le cas de ces deux dernières exceptions, l'implantation des constructions peut se faire en tout point:

Dispositions par rapport aux chemins ruraux, d'exploitation et cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation faisant office d'emprise publique,
- à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés faisant office d'emprise publique,
- à une distance minimale de 30m des lisières de forêt faisant office d'emprise publique.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édifiée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas l'implantation des constructions peut se faire en tout point.

Article 7 – IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les 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 des limites séparatives.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés et 30m des lisières de forêt faisant office de limite séparative.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la façade latérale doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L > ou = H/2$) avec un minimum de 3 mètres comptés horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

La construction en limite séparative est admise sous la condition que le total de longueur par terrain de construction, sur limite séparative, ne dépasse pas 20m.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IAU : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen de l'emprise de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

Article 11 – IAU : Aspect extérieur

Dispositions générales :

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.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans l'emploi des matériaux.

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Les bardages bois sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 25% de la superficie totale des façades.

Les fresques sont interdites.

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux. Les pentes de toiture des bâtiments devront être d'angles identiques et au maximum de 35°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Ne doivent être employées que des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. Les couvertures dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge seront privilégiées. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Antennes paraboliques : sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Bioclimatique :

Toutes les règles relatives aux toitures ou aux façades de la zone AU peuvent ne pas être respectées à partir du moment où la toiture et / ou la façade a une vocation environnementale (toiture entièrement ou partiellement végétalisée, faîtage non parallèle à la route si la toiture est équipée de panneaux solaires, etc.).

Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

En limite d'emprise publique :

- soit d'un mur plein enduit de couleur identique à la façade,
- soit de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut.

En limite séparative elles doivent être constituées de haies vives, pouvant être doublées ou non d'un grillage.

Article 12 – IAU : Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 50 m² de SHON : aucune place,
- de 50m² de SHON à 200m² de SHON : 3 places,
- au-delà de 200m² de SHON et par tranche de 50m² : 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 m² de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 et jusqu'à 200 m² de SHON : 2 places,
- au-delà de 200 m² de SHON : 3 places.

Article 13 – IAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies polypécifiques sont obligatoires. La plantation de conifères est interdite.

Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces verts (placettes, aires de jeux...) hors voirie et aires de stationnement, devront représenter au minimum 5% de la superficie totale de l'opération.

Les surfaces non affectées à la construction devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Au moins 80% des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

Au-delà de 3 habitations sur une même propriété, une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert et rester perméables aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAU : Coefficient d'occupation du sol

Le COS de la zone IAU est fixé à 0.5

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

La zone IAUE

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

Article 1 – IAUE : Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupations ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Article 2 – IAUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de l'avancée des réseaux nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve :

- que les constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les Orientations Particulières d'Aménagement,
- que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes suffisants et adaptés à la desserte de l'ensemble de la zone.

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les constructions et les installations à usage sportif, culturel et de loisirs, à condition d'être compatible avec le caractère des zones d'habitation avoisinantes,
- les équipements collectifs à condition d'être compatible avec le caractère des zones d'habitation avoisinantes,
- les aires de jeux et de sports, à condition d'être compatible avec le caractère des zones d'habitation avoisinantes,
- les logements liés aux équipements et aux installations admises, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAUE : 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 nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – IAUE : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

En cas de réalisation d'une unité de traitement collective des effluents, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. Les constructions existantes pourront également se raccorder à ce même réseau collectif.

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 être restituées au sein du réseau collecteur ou à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un dispositif adapté.

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.

Article 5 – IAUE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAUE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général qui doivent être édifiées en limite d'emprise ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres,
- aux bâtiments situés en seconde ligne,
- aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin...) situés à l'arrière de la construction principale.

Dans le cas de ces deux dernières exceptions, l'implantation des constructions peut se faire en tout point.

Dispositions par rapport aux chemins ruraux, d'exploitation et cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation faisant office d'emprise publique,
- à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés faisant office d'emprise publique,
- à une distance minimale de 30m des lisières de forêt faisant office d'emprise publique.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal situé en première ligne doit être située à une distance supérieure à 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas l'implantation des constructions peut se faire en tout point.

Article 7 – IAUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les 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 des limites séparatives.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés et 30m des lisières de forêt faisant office de limite séparative.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la façade latérale doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L > \text{ou} = H/2$) avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAUE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IAUE : Hauteur des constructionsMode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen de l'emprise de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximale hors tout des équipements autorisés est fixée à 10 mètres.

Article 11 – IAUE : Aspect extérieur

Dispositions générales :

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.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans l'emploi des matériaux.

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux. Les pentes de toiture des bâtiments devront être d'angles identiques et au maximum de 35°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Antennes paraboliques : sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Bioclimatique :

Toutes les règles relatives aux toitures ou aux façades de la zone AU peuvent ne pas être respectées à partir du moment où la toiture et / ou la façade a une vocation environnementale (toiture entièrement ou partiellement végétalisée, faitage non parallèle à la route si la toiture est équipée de panneaux solaires, etc.).

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage.

Article 12 – IAUE : 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 – IAUE : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies polyspécifiques sont obligatoires. La plantation de conifères est interdite.
Les surfaces non affectées à la construction doivent être traitées en espaces verts et rester perméables aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAUE : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Article 1 – A : 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 – A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation principale et leurs annexes liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités agritouristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.
- Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : 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.

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 voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autre dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

Eaux usées :

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

En cas de réalisation d'une unité de traitement collective des effluents, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. Les constructions existantes pourront également se raccorder à ce même réseau collectif.

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 être restituées au sein du réseau collecteur ou à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un dispositif adapté.

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.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter un recul minimum de 15 m de l'axe des routes départementales existantes, à créer ou à modifier.

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de 15 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 15m depuis les berges des cours d'eau et des fossés et 30m des limites des parcelles forestières relevant du Régime Forestier et des Espaces Boisés Classés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

La façade latérale doit être écartée de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L > \text{ou} = H/2$) avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les 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 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 10m depuis les berges des cours d'eau et des fossés et 30m des limites des parcelles forestières relevant du Régime Forestier et des Espaces Boisés Classés.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – A : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – A : Hauteur des constructionsBâtiments d'exploitation :

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Hauteur des constructions :

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 au faitage.

Bâtiment d'habitation :

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, au faitage, à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Hauteur des constructions :

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 extérieurDispositions générales :

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 corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour intérieure.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Bioclimatique :

Toutes les règles relatives à l'aspect extérieur de la zone A peuvent ne pas être respectées à partir du moment où les aspects extérieurs en question ont une vocation environnementale (toiture entièrement ou partiellement végétalisée, faîtage non parallèle à la route si la toiture est équipée de panneaux solaires, etc.).

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux pans, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 20°. Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Bâtiments d'habitation :

La toiture devra présenter une pente minimale comprise entre 20 et 35°. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisés avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront, par leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

Article 12 – A : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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 bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

20% de la surface faisant l'objet d'une construction doit être planté et rester perméable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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 l'article 2.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- l'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable,
- les réhabilitations des constructions existantes,
- l'aménagement, la transformation, et les extensions des constructions existantes à hauteur de 30% de la SHON existante,
- les constructions n'ayant pas usage de logement (sans raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement), avec une emprise au sol de 100m²,
- les aires de jeux et de sports non motorisés,
- les aires de stationnement nécessaires,
- les installations nécessaires à la mise en valeur des milieux et du tourisme,
- les refuges en rondins de bois nécessaires au tourisme, à condition d'être ouvert au vent sur un côté au moins,
- les ruchers et abris pour animaux, ouverts sur un côté, disposés à même le sol (et notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée) d'une surface maximale de 20m² pour les ruchers et de 50 m² pour les abris,
- les miradors pour la chasse d'une emprise au sol inférieure à 4m²,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

En secteur Nb, sont autorisées toutes les installations liées à l'exploitation de la forêt.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voiries

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

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

Article 4 – N : Desserte par les réseaux

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables, en conformité avec 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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie et de 6 mètres des berges des cours d'eau ou fossés et 30m des limites des parcelles forestières relevant du Régime Forestier et des Espaces Boisés Classés.

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

La façade latérale doit être écartée de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L > \text{ou} = H/2$) avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m des limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie et de 6 mètres des berges des cours d'eau ou fossés et 30m des limites des parcelles forestières relevant du Régime Forestier et des Espaces Boisés Classés.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 9 – N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : Hauteur des constructions

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

La hauteur hors tout des constructions, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 4 mètres maximum.

Les extensions et transformations de bâtiments existants sont autorisées à condition que leur hauteur ne soit pas plus haute que le bâtiment existant.

Article 11 – N : Aspect extérieur

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois ou bardage bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles.

Bioclimatique :

Toutes les règles relatives à l'aspect extérieur de la zone N peuvent ne pas être respectées à partir du moment où les aspects extérieurs en question ont une vocation environnementale (toiture entièrement ou partiellement végétalisée, faitage non parallèle à la route si la toiture est équipée de panneaux solaires, etc.).

Article 12 – N : Stationnement

Non réglementé.

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

Tout projet de constructions 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 bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N.