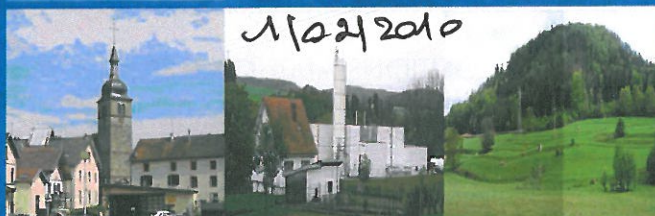


Plan Local d'Urbanisme de Docelles

Règlement



Dossier approuvé par délibération du conseil municipal le :



Département des Vosges

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A 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
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A 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
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	21
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux.....	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	39
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	40
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	40
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	41
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	46
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	46
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	47
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	53
TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUx	54
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	54
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	55
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	59
TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	60
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	60

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	60
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na	66
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	66
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	66
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	69
TITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nb	70
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	70
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	70
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	73
TITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc	74
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	74
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	74
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	77
TITRE XIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nd	78
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	78
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	78
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	81
TITRE XIV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni	82
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	82
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	82
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	85

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 DOCELLES du Département des Vosges (n° INSEE : 88135).

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 (Docelles est concerné par un recul de soixante-quinze mètres sur les RD 11 et 44).

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 constructions à usage 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

1. 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.

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 L.421-26 et suivants 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.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- 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.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- 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.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 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.

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

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, aux commerces et services 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 si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations du sol autorisées devront adopter des systèmes constructifs et des niveaux de planchers leur permettant de résister aux conséquences des crues qu'elles pourraient subir à condition d'être situées dans les secteurs couverts par une trame identifiant les terrains soumis à un potentiel risque inondation. A ce titre, les extensions d'emprise au sol des constructions et installations, les exhaussements de sol et les remblais ou travaux susceptibles de restreindre le champ d'expansion des crues seront interdits.

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.

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.

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.

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, 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 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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 neuf 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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ua : 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.

Règles générales :

La façade avant de la construction principale doit être située :

- sur limite d'emprise publique,
- ou avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- ou à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de la voie existante, à créer ou à modifier, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance,
- à une distance minimale de 7 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier,
- à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- en cas de transformation ou d'extension 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 d'emprise publiques,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 8 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 10 mètres de la voie si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées.

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

Règles générales :

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

- les constructions sur limite sont obligatoires au moins d'un côté,
- du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la façade latérale doit en être écartée, en tout point de la construction, 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 du point le plus rapproché de la construction,
- les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 7 mètres depuis les berges des cours d'eau et des fossés,
- toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

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

- en cas de transformation ou d'extension 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 – 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 peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ua : emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions projetées est fixée à 80% de la surface du terrain.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

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

Règles générales :

La hauteur au faîtage d'une construction sera fixée à égale hauteur (toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc.) d'un ou des faîtages voisins.

Dans le cas où :

- les constructions sur les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'indication de hauteur, celle-ci sera fixée à 9 mètres maximum,
- les faîtages des constructions voisines sont situés à moins de 7 mètres, il sera autorisé de placer le faîtage jusqu'à 9 mètres maximum.

La hauteur à l'acrotère est limitée à 6 mètres en cas de construction avec toiture terrasse.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

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

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

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

Antennes paraboliques : elles doivent être installées sur les toitures et invisibles depuis les voies publiques.

Transformations et extensions :

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

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,5 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit n'excédant pas 0.80 mètres de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

En limite séparative (sauf entre deux usoirs), elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit de grilles, grillages sombres doublés par une haie vive,
- soit de clôtures pleines.

Entre deux usoirs, elles ne doivent pas excéder 1,5 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80 mètres de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublées de haies vives.

Toitures :

Les pentes de toiture des constructions devront être au maximum de 35°. Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives, les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale de la pierre ou des enduits ne sont pas autorisées lorsqu'ils donnent sur l'emprise publique et sont autorisées sur ¼ de la surface totale des façades restantes.

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.

En cas de changement de destination (autres qu'à usage d'habitation ou hôtelier), de reconstruction ou d'augmentation de SHON¹, les obligations ci-dessous ne s'appliquent pas.

¹ SHON : Surface Hors Œuvre Nette

Les usoirs doivent pouvoir servir de zone de stationnement.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements de destination 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 : 1 place,
- au-delà de 50 m² 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.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, 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 13 – Ua : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères sont interdits.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- 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.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 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.

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

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, aux commerces et services 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 si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations du sol autorisées devront adopter des systèmes constructifs et des niveaux de planchers leur permettant de résister aux conséquences des crues qu'elles pourraient subir à condition d'être situées dans les secteurs couverts par une trame identifiant les terrains soumis à un potentiel risque inondation. A ce titre, les extensions d'emprise au sol des constructions et installations, les exhaussements de sol et les remblais ou travaux susceptibles de restreindre le champ d'expansion des crues seront interdits.

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.

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.

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.

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, 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 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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 neuf 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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ub : 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.

Règle générale :

La façade avant de la construction principale doit être située :

- avec le même alignement que la ou les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- ou à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de la voie existante, à créer ou à modifier, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance,
- à une distance minimale de 7 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier,
- à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- en cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas :

- pour les constructions situées entre 0 et 5 mètres, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
 - pour les constructions situées au-delà de 15 mètres, l'implantation devra respecter la règle générale,
- 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 d'emprise publiques,
 - aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 8 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 15 mètres de la voie si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées.

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

Règles générales :

A moins que la construction ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 7 mètres depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de transformation ou d'extension 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 – 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.

Article 9 – Ub : emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions projetées est fixée à 40% de la surface du terrain.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

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

Règle générale :

La hauteur au faîtage d'une construction sera fixée à égale hauteur (toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc.) d'un ou des faîtages voisins.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur à l'acrotère est limitée à 6 mètres en cas de construction avec toiture terrasse.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

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

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

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

Antennes paraboliques : elles doivent être installées sur les toitures et invisibles depuis les voies publiques.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit n'excédant pas 1.50 mètres de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

En limite séparative (sauf entre deux usoirs), elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit n'excédant pas 0.80 mètres de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublées de haies vives.

Entre deux usoirs, elles ne doivent pas excéder 1,5 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80 mètres de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublées de haies vives.

Toitures :

Les pentes de toiture des constructions devront être au maximum de 35°. Les toitures de type « pyramidal » sans faitage ne sont pas autorisées.

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

Façades :

Les façades ne doivent pas être 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 sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 25% de la superficie totale des façades.

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.

En cas de changement de destination (autres qu'à usage d'habitation et hôtelier), de reconstruction ou d'augmentation de SHON², les obligations ci-dessous ne s'appliquent pas.

Les usoirs doivent pouvoir servir de zone de stationnement.

² SHON : Surface Hors Œuvre Nette

Règle générale :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements de destination 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 m² de SHON et jusqu'à 200 m² de SHON : 3 places,
- au-delà de 200 m² de SHON et par tranche de 50 m² : 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.

Règles particulières :

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 13 – Ub : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères sont interdits.

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

Le COS est fixé à 0,5.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

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

Article 1 – U_c : 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.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- 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.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 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.

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

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, aux commerces et services 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 si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations du sol autorisées devront adopter des systèmes constructifs et des niveaux de planchers leur permettant de résister aux conséquences des crues qu'elles pourraient subir à condition d'être situées dans les secteurs couverts par une trame identifiant les terrains soumis à un potentiel risque inondation. A ce titre, les extensions d'emprise au sol des constructions et installations, les exhaussements de sol et les remblais ou travaux susceptibles de restreindre le champ d'expansion des crues seront interdits.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uc : 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.

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.

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, 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 – Uc : 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 d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf 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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Uc : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Uc : 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.

Règle générale :

La façade avant de la construction principale doit être située :

- avec le même alignement que la ou les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- ou à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de la voie existante, à créer ou à modifier, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance,
- à une distance minimale de 7 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier,
- à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- en cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas :

- pour les constructions situées entre 0 et 5 mètres, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
 - pour les constructions situées au-delà de 15 mètres, l'implantation devra respecter la règle générale,
- 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 d'emprise publiques,
 - aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 8 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 15 mètres de la voie si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées.

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

Règles générales :

A moins que la construction ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 4 mètres.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 7 mètres depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de transformation ou d'extension 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 – Uc : 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.

Article 9 – Uc : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Uc : hauteur des constructions

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

Règle générale :

La hauteur au faîtage d'une construction sera fixée à égale hauteur (toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc.) d'un ou des faîtages voisins.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 13 mètres.

La hauteur à l'acrotère est fixée à 10 mètres en cas de construction avec toiture terrasse.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Uc : 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

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

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

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

Antennes paraboliques : elles doivent être installées sur les toitures et invisibles depuis les voies publiques.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. 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 sombre.

Article 12 – Uc : 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.

En cas de changement de destination, de reconstruction ou d'augmentation de SHON³, les obligations ci-dessous ne s'appliquent pas.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements de destination 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 : 1 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.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, 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.

³ SHON : Surface Hors Œuvre Nette

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères sont interdits.

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

Les abords des emplacements de stationnement devront être plantés d'arbres à hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à 2.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- 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.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 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.

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

- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires aux activités autorisées, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent.

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.

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.

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, 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 – 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.

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 neuf 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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ue : 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.

Règles générales :

Toute construction ou installation située en première ligne par rapport à la voie existante, à créer ou à modifier, doit être située sur limite ou à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- en cas de transformation ou d'extension 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 d'emprise publiques.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règles générales :

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 7m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30m par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

Article 8 – Ue : 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.

Article 9 – Ue : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Ue : hauteur des constructions

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

Règle générale :

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère des équipements autorisés est fixée à 10 mètres.

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées aux occupations du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale de la construction, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

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

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

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

Antennes paraboliques : elles doivent être installées sur les toitures et invisibles depuis les voies publiques.

Article 12 – Ue : Stationnement

Non réglementé.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères sont interdits.

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 réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- 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.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 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 constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation (sauf celles visées en article 2).

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

- Les constructions et les installations à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipement collectif, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires aux activités autorisées, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent.
- Les constructions et installations du sol autorisées devront adopter des systèmes constructifs et des niveaux de planchers leur permettant de résister aux conséquences des crues qu'elles pourraient subir à condition d'être situées dans les secteurs couverts par une trame identifiant les terrains soumis à un potentiel risque inondation. A ce titre, les extensions d'emprise au sol des constructions et installations, les exhaussements de sol et les remblais ou travaux susceptibles de restreindre le champ d'expansion des crues seront interdits.

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.

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.

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.

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, 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 – Ux : 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 d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf 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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ux : 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.

Règles générales :

La façade avant de la construction principale doit être située à une distance minimale de 8 mètres de l'emprise publique ou de la voie existante, à créer ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- en cas de transformation ou d'extension 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 d'emprise publiques.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règles générales :

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 7 mètres depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 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 peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ux : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

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

Règle générale :

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 13 mètres.

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées aux occupations du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 20 % de la surface totale de la construction, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

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

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

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

Antennes paraboliques : elles doivent être installées sur les toitures et invisibles depuis les voies publiques.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Article 12 – Ux : Stationnement

Non réglementé.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères sont interdits.

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

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)

Le COS est fixé à 2.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions particulières au sous-secteur 1 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées en article 2.

Dispositions particulières au sous-secteur 2 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol supérieures à 2 m² sont interdites pour une durée maximale de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, en application des dispositions de l'article L123-2a du code de l'urbanisme.

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

Dispositions générales au secteur UI :

- Les constructions et installations du sol autorisées devront adopter des systèmes constructifs et des niveaux de planchers leur permettant de résister aux conséquences des crues qu'elles pourraient subir à condition d'être situées dans les secteurs couverts par une trame identifiant les terrains soumis à un potentiel risque inondation. A ce titre, les extensions d'emprise au sol des constructions et installations, les exhaussements de sol et les remblais ou travaux susceptibles de restreindre le champ d'expansion des crues seront interdits.

Dispositions particulières au sous-secteur 1 :

- Les constructions et installations nouvelles, les changements de destination, les agrandissements à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, commercial, de bureaux, d'équipement public à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone d'habitation avoisinante.
- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires aux activités autorisées, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UI : 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.

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.

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, 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 – UI : 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 d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf 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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – UI : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UI : 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.

Règles générales :

Toute construction ou installation située en première ligne par rapport à la voie existante, à créer ou à modifier, doit être située sur limite ou à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- en cas de transformation ou d'extension 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 d'emprise publiques.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règles générales :

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 7 mètres depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

Article 8 – UI : 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.

Article 9 – UI : emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions projetées est fixée à 80 % de la surface du terrain.

Article 10 – UI : hauteur des constructions

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

Règles générales :

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 13 mètres.

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées aux occupations du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 20 % de la surface totale de la construction, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – UI : 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

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

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

Façades :

Les façades ne doivent pas être 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.

Article 12 – UI : Stationnement

Non réglementé.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères sont interdits.

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

Non réglementé.

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

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

- 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,
- 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.
- 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 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations particulières d'aménagement.

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.

Sont autorisées sous certaines conditions :

- les constructions à usage d'habitation et ses annexes et dépendances, d'artisanat, de commerce, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone,
- les aires de jeux et de sports non motorisées ouvertes au public,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : 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 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'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur considéré.

L'emprise des nouvelles voies, 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 – 1AU : desserte par les réseaux

De manière générale, le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne 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,
- ou à une distance comprise entre 5 et 10 mètres des voies à créer ou à modifier, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance,
- à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux chemins ruraux et d'exploitation,

- à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau et des fossés,
- à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Les règles générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions situées en seconde ligne par rapport à la voie publique,
- aux constructions annexes (hangars, garages, abris de jardin) situés à l'arrière de la construction principale. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres,
- 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 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire 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.

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 20 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

Les règles générales 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.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

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

Règle générale :

La hauteur au faîtage d'une construction sera fixée à égale hauteur (toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc.) d'un ou des faîtages voisins.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres en cas de construction avec toiture terrasse.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – 1AU : 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

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

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

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

Antennes paraboliques : elles doivent être installées sur les toitures et invisibles depuis les voies publiques.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,5 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit n'excédant pas 0.80 mètres de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

En limite séparative (sauf entre deux usoirs), elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit de grilles, grillages sombres doublés par une haie vive,
- soit de clôtures pleines.

Entre deux usoirs, elles ne doivent pas excéder 1,5 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80 mètres de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublées de haies vives.

Toitures :

Les pentes de toiture des constructions devront être au maximum de 35°. Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées.

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

Façades :

Les façades ne doivent pas être en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

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

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

Article 12 – 1AU : 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.

En cas de changement de destination, de reconstruction ou d'augmentation de SHÔN (autres qu'à usage d'habitation et hôtelier), les obligations ci-dessous ne s'appliquent pas.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements de destination 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 : 1 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.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de stationnement, 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 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères sont interdits.

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

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 logements 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.

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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS de la zone 1AU est fixé à 0.5.

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

TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUx

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

Article 1 – 1AUx : occupations et utilisations du sol interdites

- 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,
- 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.
- Les constructions à usage d'habitation (sauf celles visées à l'article 2).

Article 2 – 1AUx : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations particulières d'aménagement.

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.

Sont autorisées :

- les constructions et les installations à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipement collectif, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires aux activités autorisées, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent,

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AUx : 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 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, publiques ou privées, doit être au minimum de 8 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – 1AUx : desserte par les réseaux

De manière générale, le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – 1AUx : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 1AUx : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant de la construction principale 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,
- ou à une distance minimale de 8 mètres des voies à créer ou à modifier, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance,
- à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux chemins ruraux et d'exploitation,
- à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau et des fossés,
- à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Ces règles 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,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres,
- pour les ouvrages à caractère technique.

Article 7 – 1AUx : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesRègles générales :

A moins que la construction à construire ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 4 mètres (h/2, minimum 4 mètres).

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règle particulière :

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 mètre des limites séparatives.

Article 8 – 1AUx : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 1AUx : emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la parcelle.

Article 10 – 1AUx : hauteur des constructions

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

Règles générales :

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres.

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une activité présente sur le site (cheminées, superstructures, etc.), à condition que son emprise soit limitée à 20 % de la surface totale de la construction, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – 1AUx : 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

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

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

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

Article 12 – 1AUx : 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 – 1AUx : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères sont interdits.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 100% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales. La ripisylve existante doit être maintenue ou remplacée.

La plantation de cinq arbres à haute tige, au minimum est exigée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AUx : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS de la zone 1AUx est fixé à 2.

TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES 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 non autorisées à l'article 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions des bâtiments d'exploitation et leurs annexes, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation principale et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles et uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone et nécessaires au maintien de l'activité agricoles en place,
- les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux activités de diversification ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et pour support l'agriculture. Les bâtiments liés à la vente ou à la fabrication de produit provenant exclusivement de l'exploitation agricole avec une emprise au sol limitée,
- les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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 doit être au minimum de 5 mètres.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ minimum si, dans un rayon de 200 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

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.

Règles générales :

Par rapport à toutes les autres voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 8 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Par rapport aux voies départementales, les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 20 mètres de l'axe des routes départementales existantes, à créer ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règles particulières :

Ces règles ne s'appliquent 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 mètre,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règles générales :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

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

Article 9 – A : emprise au sol

Non règlementé

Article 10 – A : hauteur des constructions**Bâtiments d'exploitation :**

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

Règles générales :

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

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 mètres.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Bâtiment d'habitation :

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

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 8 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres en cas de toiture terrasse.

Règle particulière :

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions 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 constructions 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 règles suivantes ne s'appliquent pas, en cas de dérogation communale, si le projet soumis à autorisation administrative comporte un volet lié aux économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables.

Les bâtiments d'exploitation et la construction à usage 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.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Toutes les constructions devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux pans, de couleur sombre.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et saturées.

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 des constructions existantes 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 de destination 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 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)

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

TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

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

Article 1 – Na : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- les annexes aux constructions existantes sont admises dans la limite d'une surface hors œuvre brute de 20 m²,
- l'aménagement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition de respecter le milieu naturel environnant,
- les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 60 % de la SHON existante au moment de l'approbation initiale de ce document,
- les constructions à usage agricole et les miradors, avec une emprise au sol de 50 m² maximum,
- les aires de jeux et de sports non motorisés,
- les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme,
- les abris de jardins et les abris pour animaux ouverts au moins sur un côté dans les conditions fixées en article Na 9.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Na : 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 – Na : desserte par les réseaux

Eaux usées :

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Article 5 – Na : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Na : 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, à 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

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 0,80 mètre.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règle générale :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés.

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

Non règlementé.

Article 9 – Na : emprise au sol

Se reporter aux autorisations et occupations du sol admises à l'article 2.

Les abris de jardins et les abris pour animaux ne pourront pas excéder 50 m² d'emprise au sol (projection verticale du bâtiment, toutes saillies comprises), extensions comprises et par unité foncière.

Article 10 – Na : hauteur des constructions

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

Règle générale :

La hauteur maximum hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

Règle particulière :

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 – Na : 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article 12 – Na : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Na : 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 constructions devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

Non réglementé.

TITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nb

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

Article 1 – Nb : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- les annexes aux constructions existantes sont admises dans la limite d'une surface hors œuvre brute de 20 m²,
- l'aménagement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition de respecter le milieu naturel environnant,
- les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 60 % de la SHON existante au moment de l'approbation initiale de ce document,
- sont autorisées toutes les installations liées à l'exploitation de la forêt,
- les aires de jeux et de sports non motorisés,
- les refuges liées au tourisme, à condition d'être ouverts au vent sur un côté au moins.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Nb : 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 – Nb : desserte par les réseaux

Eaux usées :

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Article 5 – Nb : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Nb : 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, à 8m des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

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 0,80 mètre.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règles générales :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

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

Non règlementé.

Article 9 – Nb : emprise au sol

Se reporter aux autorisations et occupations du sol admises à l'article 2.

Les abris de jardins et les abris pour animaux ne pourront pas excéder 50 m² d'emprise au sol (projection verticale du bâtiment, toutes saillies comprises), extensions comprises et par unité foncière.

Article 10 – Nb : hauteur des constructions

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

Règles générales :

La hauteur maximum hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

Règle particulière :

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 – Nb : 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article 12 – Nb : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Nb : 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 constructions devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc

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

Article 1 – Nc : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- les annexes aux constructions existantes sont admises dans la limite d'une surface hors œuvre brute de 20 m²,
- l'aménagement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition de respecter le milieu naturel environnant,
- les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 60 % de la SHON existante au moment de l'approbation initiale de ce document,
- les miradors, avec une emprise au sol de 50 m² maximum,
- les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme,
- les abris de jardins et les abris pour animaux ouverts au moins sur un côté dans les conditions fixées en article Nc 9,
- les abris de chasse à condition de mettre en valeur l'ensemble de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Nc : 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 – Nc : desserte par les réseauxEaux usées :

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Article 5 – Nc : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Nc : 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, à 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

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 0,80 mètre.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règle générale :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

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

Non règlementé.

Article 9 – Nc : emprise au sol

Les abris de jardins et les abris pour animaux ne pourront pas excéder 50 m² d'emprise au sol (projection verticale du bâtiment, toutes saillies comprises), extensions comprises et par unité foncière.

Article 10 – Nc : hauteur des constructions

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

Règle générale :

La hauteur maximum hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

Article 11 – Nc : 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article 12 – Nc : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Nc : 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 constructions devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

Non réglementé.

TITRE XIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nd

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

Article 1 – Nd : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- les miradors, avec une emprise au sol de 50 m² maximum,
- les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme,
- les abris de jardins et les abris pour animaux ouverts au moins sur un côté dans les conditions fixées en article Nc 9,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations,
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation d'une carrière,
- les aires de stationnement liées à l'exploitation de la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation d'une carrière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Nd : 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 – Nd : desserte par les réseaux

Eaux usées :

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Article 5 – Nd : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Nd : 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, à 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

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 0,80 mètre.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règle générale :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

Article 9 – Nd : emprise au sol

Les abris de jardins et les abris pour animaux ne pourront pas excéder 50 m² d'emprise au sol (projection verticale du bâtiment, toutes saillies comprises), extensions comprises et par unité foncière.

Article 10 – Nd : hauteur des constructions

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

Règle générale :

La hauteur maximum hors tout des constructions et installations liées à l'exploitation d'une carrière est limitée à 6 mètres.

La hauteur maximum hors tout des autres constructions et installations nouvelles autorisées est limitée à 4 mètres.

Article 11 – Nd : 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article 12 – Nd : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Nd : 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 constructions devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

Non réglementé.

TITRE XIV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni

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

Article 1 – Ni : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées en article 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- les annexes aux constructions existantes sont admises dans la limite d'une surface hors œuvre brute de 20 m²,
- l'aménagement et la transformation des constructions existantes sans augmentation d'emprise au sol.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ni : 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 – Ni : desserte par les réseaux

Eaux usées :

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou qu'il est projeté.

Article 5 – Ni : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ni : 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, à 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de forêt soumises au régime forestier ou non et des espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.

Règle particulière :

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 0,80 mètre.

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation.

Règle générale :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Règle particulière :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et à 30 mètres des limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés.

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

Non réglementé.

Article 9 – Ni : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ni : hauteur des constructions

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

Règles générales :

La hauteur maximum hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 3 mètres.

Règle particulière :

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 – Ni : 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article 12 – Ni : stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.