

VAUCHELLES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal en date du

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	6
Dispositions applicables à la zone Ua	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	7
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	12
Dispositions applicables à la zone Ub	13
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	13
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	13
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	19
Dispositions applicables à la zone Ux.....	20
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	20
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SECTEUR 1	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	32
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	33
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	37
Dispositions applicables à la zone Nf	37
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	37
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	39

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VAUCHELLES du Département de l'Oise (60).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.
2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines

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

- Le sigle Ua permet de visualiser la première zone bâti de la commune,
- Le sigle Ub permet de visualiser les extensions urbaines au sein de la commune,
- Le sigle Ux permet de visualiser la zone d'activité de la commune.

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 sigle Nf permet de visualiser les espaces boisés,
- Le sigle Nc signifie une zone naturelle délimitée pour un aménagement communal de loisirs.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des « croisillons noirs » et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14

Les articles 1 à 14 du présent règlement s'appliquent :

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

RAPPELS :

- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal de la parcelle d'accueil, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. L'emprise ne devra pas dépasser les 20m² et la hauteur devra être égale ou inférieure à 4 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.
- Les aménagements qui pourraient être réalisés sur le réseau routier départemental devront avoir une autorisation du Conseil Général sous forme de convention ou de permission de voirie.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Dispositions applicables à la zone Ua

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

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole à condition d'être nécessaires aux activités agricoles déjà en place.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'hébergement hôtelier et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et le caractère de la zone urbaine.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont autorisés sous conditions d'être compatible avec l'environnement immédiat :
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
-

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ua : accès et voiries

Accès :

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

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

Voirie :

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

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eau à usage non domestique :

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

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers

le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Règles générales :

La façade sur rue des constructions à usage d'habitat (hors annexe) doit être située entre 0 et 5 mètres de l'emprise publique.

Toute autre construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement doit être située à une distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Règles particulières :

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

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 3 mètres.

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

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

Règles générales :

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

Règles particulières :

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

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – Ua : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

Règles générales :

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

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

Article 11 – Ua : aspect extérieur

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

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

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

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

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

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1m80 de hauteur et doivent être constituées :

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

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

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitat :

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

Pour les constructions annexes :

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

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

Façades :

Les façades devront être traitées afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement immédiat de la construction.

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

Article 12 – Ua : stationnement

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

A partir de la 3^e place de stationnement exigée par le présent règlement, la moitié (arrondie au nombre entier inférieur) devra être accessible de l'emprise publique et non close.

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

- de 0 à 50 m² de SURFACE DE PLANCHER : 0 place,
- au-delà de 50 m² et jusqu'à 80 m² de SURFACE DE PLANCHER: 1 place,
- au-delà de 80 m² et jusqu'à 120 m² de SURFACE DE PLANCHER : 2 places,
- au-delà de 120 m² et par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER entamée : 1 place supplémentaire.

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

- de 0 à 100 m² de SURFACE DE PLANCHER : 1 place,
- au-delà de 100 m² et jusqu'à 200 m² de SURFACE DE PLANCHER : 2 places,
- au-delà de 200 m² de SURFACE DE PLANCHER : 3 places.

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

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

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

80% minimum de la surface non affectée, aux constructions doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone Ub

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

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : accès et voiries

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

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

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

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

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eau à usage non domestique :

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

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Règles générales :

La façade sur rue des constructions à usage d'habitat (hors annexe) doit être située entre 5 et 15 mètres de l'emprise publique.

Règles particulières :

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

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 3 mètres.

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

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

Règles générales :

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

Règles particulières :

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

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – Ub : emprise au sol

50 %.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

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

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

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

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

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

Règles générales :

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

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

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

Règles particulières :

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

Article 11 – Ub : aspect extérieur

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

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

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

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

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

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1m60 de hauteur et doivent être constituées :

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

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

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitat :

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

Pour les constructions annexes et garages :

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

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

Façades :

Les façades devront être traitées afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement immédiat de la construction.

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

Article 12 – Ub : stationnement

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

A partir de la 3^e place de stationnement exigée par le présent règlement, la moitié (arrondie au nombre entier inférieur) devra être accessible de l'emprise publique et non close.

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

- de 0 à 100 m² de SURFACE DE PLANCHER : 3 places,
- au-delà de 100 m² et par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER entamée : 1 place supplémentaire.

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

- de 0 à 100 m² de SURFACE DE PLANCHER : 1 place,
- au-delà de 100 m² et jusqu'à 200 m² de SURFACE DE PLANCHER : 2 places,
- au-delà de 200 m² de SURFACE DE PLANCHER : 3 places.

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

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

80% minimum de la surface non affectée, aux constructions doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction (hors annexe) devra prévoir la plantation de 5 arbres feuillus minimum. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

0,4.

Dispositions applicables à la zone Ux

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

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et les installations à usage d'habitation pour les besoins de fonctionnement, de gardiennage ou de service des occupations et autorisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m² de Surface de plancher par projet et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée (sauf lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité).
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières si ces dernières sont compatibles avec l'environnement immédiat..

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ux : accès et voiries

Accès :

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

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

Voirie :

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

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

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

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.

Eau à usage non domestique :

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

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Règles générales :

La façade sur rue des constructions à usage d'habitat (hors annexe) doit être située à une distance minimale de 5 mètres.

Règles particulières :

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

- aux constructions ou installations à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions se fera au-delà de 5 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

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

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

Règles générales :

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

Règles particulières :

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

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – Ux : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

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

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

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

Règles générales :

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

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

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

Règles particulières :

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

Article 11 – Ux : aspect extérieur

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

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

Les clôtures, toitures et façades sur rue des constructions doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et les installations avoisinantes.

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

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

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

Article 12 – Ux : stationnement

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

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

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

Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces verts (hors voirie et aires de stationnement), devront représenter au minimum 10 % de la superficie totale de l'opération. Tout projet de construction (hors annexe) devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou

de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SECTEUR 1

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

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont admises :

- les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- la réalisation des constructions au fur et à mesure de l'avancée des réseaux nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
- les constructions à usage 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAU : accès et voiries

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies doit respecter une largeur minimum de 6 mètres.

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

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

Article 4 – IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eau à usage non domestique :

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

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Règles générales :

La façade sur rue des constructions à usage d'habitat (hors annexe) doit être située entre 5 et 10 mètres de l'emprise publique.

Règles particulières :

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

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 10 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 3 mètres.

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

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

Règles générales :

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

Règles particulières :

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

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – IAU : emprise au sol

50 %.

Article 10 – IAU : hauteur des constructions

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

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

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

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

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

Règles générales :

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

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

La hauteur d'une construction annexe sera limitée à 4 mètres au faîtage et à 3 mètres à l'acrotère.

Règles particulières :

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

Article 11 – IAU : aspect extérieur

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

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

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

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

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

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1m60 de hauteur et doivent être constituées :

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

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

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitat :

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

Pour les constructions annexes et garages :

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

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

Façades :

Les façades devront être traitées afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement immédiat de la construction.

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

Article 12 – IAU : stationnement

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

A partir de la 3^e place de stationnement exigée par le présent règlement, la moitié (arrondie au nombre entier inférieur) devra être accessible de l'emprise publique et non close.

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

- de 0 à 100 m² de SURFACE DE PLANCHER : 3 places,
- au-delà de 100 m² et par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER entamée : 1 place supplémentaire.

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

- de 0 à 100 m² de SURFACE DE PLANCHER : 1 place,
- au-delà de 100 m² et jusqu'à 200 m² de SURFACE DE PLANCHER : 2 places,
- au-delà de 200 m² de SURFACE DE PLANCHER : 3 places.

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

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

80% minimum de la surface non affectée, aux constructions doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction (hors annexe) devra prévoir la plantation de 5 arbres feuillus minimum. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

0.4.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation, les extensions et les annexes sont autorisées dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles et uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone et nécessaires au maintien de l'activité agricoles en place,
- les constructions et installations nécessaires aux activités de diversification ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et pour support l'agriculture. Les constructions liées à la vente ou à la fabrication de produit provenant exclusivement de l'exploitation agricole avec une emprise au sol limitée,
- le changement d'usage au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- Est autorisé la construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussement qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

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

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

La façade sur rue des constructions et installations autorisées par le présent règlement doit être située au-delà de 5 mètres de l'emprise publique.

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

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

Bâtiments d'exploitation :

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

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

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

Bâtiment d'habitation :

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

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

Article 11 – A : aspect extérieur

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

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Bâtiments d'exploitation :

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

Article 12 – A : stationnement

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

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

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Dispositions applicables à la zone Nf

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Secteur Nf2 :

- Sont interdites toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- la réhabilitation, l'aménagement, la transformation et les extensions des constructions existantes sans pouvoir dépasser 20 % de la SURFACE DE PLANCHER existante au moment de l'approbation initiale de ce document,
- les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme.

Secteur Nf1 :

- les aires de jeux et de sports non motorisés à condition de respecter l'orientation d'aménagement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

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

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

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

La hauteur maximale est limitée à 6 mètres au faitage ou à 4 mètres à l'acrotère.

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

Article 11 – N : aspect extérieur

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

Article 12 – N : stationnement

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

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

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

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

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

Non réglementé.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERE