

FOUQUEROLLES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06 OCT. 2014



LE MAIRE,
PHILIPPE VAN WALLEGHEN

 **OTOPUS**
URBANISME

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua	9
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	10
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ux	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	30
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU.....	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	32
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	37
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 2AU	39
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	40
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	41
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	41
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	43
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	43
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	47
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	47
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	48
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	48
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	51
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES	51

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 FOUQUEROLLES, département de l'Oise (60) et à toute construction faite dans un cadre légal de déclaration aux autorités compétentes.

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 et suivants.
2. L'article L. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme
3. 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 :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones agricoles :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Les zones naturelles :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. »

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 du 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 16

Les articles 1 à 16 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 définis 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 :

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 qui stipule que « Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition » et sur les articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et sur les éléments repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- Sera considéré comme local accessoire/annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal mais ayant un lien fonctionnel avec le bâtiment principal (exemple : maison et garage). La hauteur devra être égale ou inférieure à 4 mètres hors tout.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble du ban communal.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 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'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - 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 occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé si elles ne respectent pas leur destination.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie.

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

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations
- Les constructions à usage agricole si des constructions à usage agricoles sont déjà bâties sur l'unité foncière et si elles ne présentent pas de gêne supplémentaire pour les habitations avoisinantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ua : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. L'installation devra toutefois être agréée afin de garantir la conformité avec les règles en vigueur. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

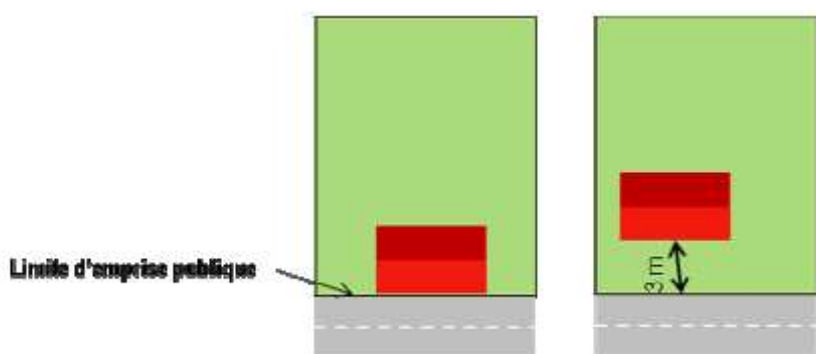
- Non réglementé.

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

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Le point le plus proche de la construction, hors citernes, devra soit être sur limite d'emprises publique soit au-delà de 3 mètres.

- Les citernes devront s'implanter soit sur limite d'emprises soit à une distance d'au moins 1 mètre de ces dernières.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Ua, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :

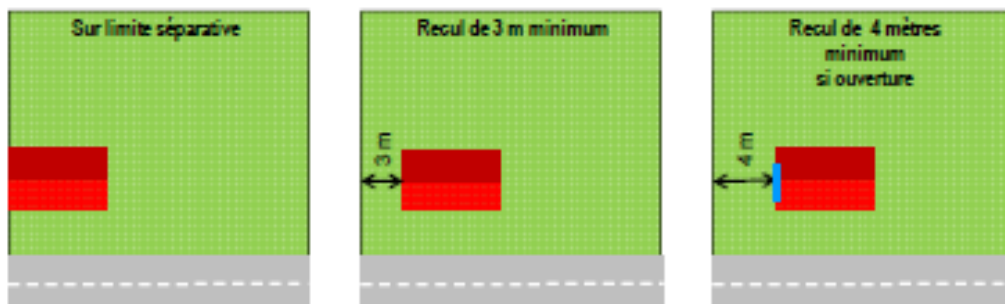


Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la construction doit respecter un recul au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.
- En cas d'ouverture, la construction devra observée un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.

- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Illustration explicative :



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

- Non règlementé

Article 9 – Ua : emprise au sol

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

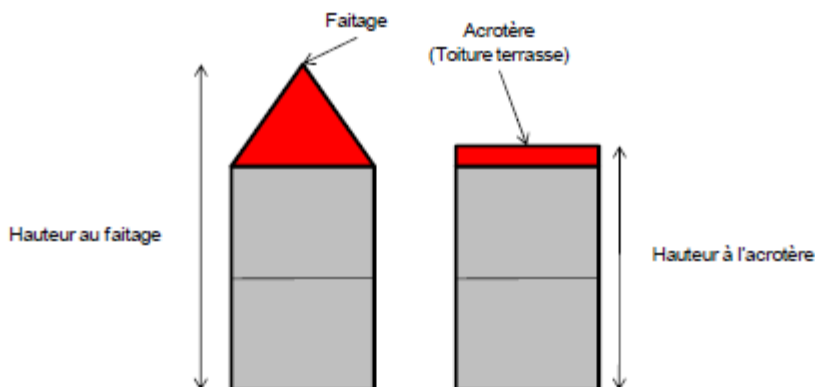
- Non règlementé

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au point moyen du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales, hors constructions à usage agricoles, est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère ou à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage agricole est fixée à 20 mètres hors tout
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 4 mètres hors tout.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :



Article 11 – Ua : aspect extérieur

- L'autorisation administrative 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les 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.
- - Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les clôtures 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 – 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.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement pour les premiers 50m² de surface de plancher puis 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher autres que les chambres.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureau et d'artisanat, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher entamée.
- La place de stationnement standard est de dimensions 2,5 mètres x 5 mètres (à titre indicatif).

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale ou fruitier tous les 200m² d'espace non construit et entretenu.
- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Ua : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ua : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 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'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - 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 à usage agricole et/ou forestière.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé si elles ne respectent pas leur destination.
- Les constructions à usage d'industrie.

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

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles ne dépassent pas 25m² d'emprise au sol.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Les voiries à créer devront avoir une largeur minimale de 7,80 mètres dont 2 trottoirs d'1,40 mètres chacun.
- Les accès à créer devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié.

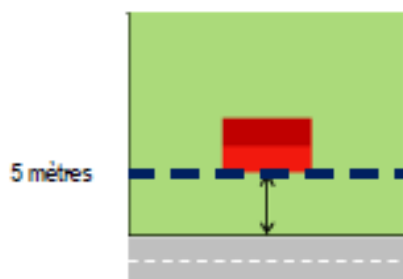
Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

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

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Tout point d'une construction devra se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- Les extensions, et les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessous. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement des voies.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Ub, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :

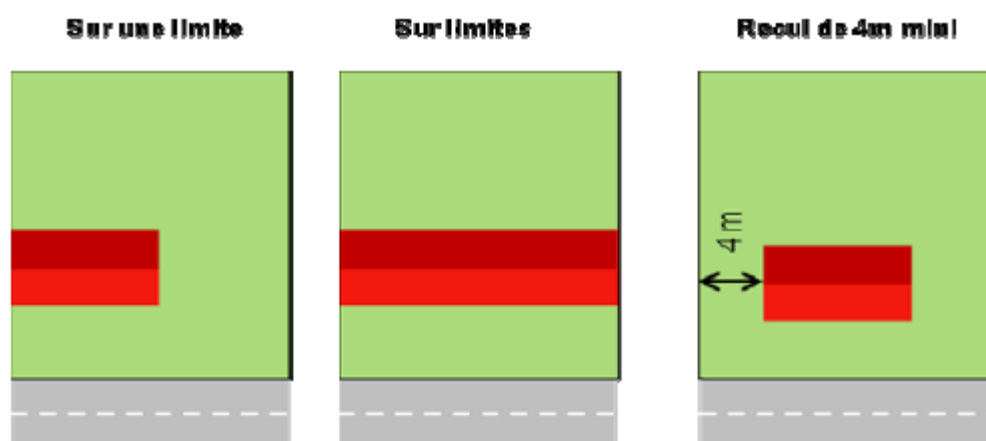


Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites séparatives.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la construction doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres de la limite séparative.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les extensions, les locaux accessoires/annexes de moins de 20 m² de surface de plancher devront respecter les dispositions particulières ci-dessous.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessous. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Illustration explicative :



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

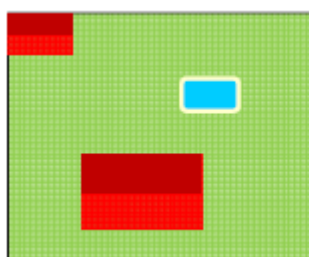
- Non réglementé

Article 9 – Ub : emprise au sol

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

- 50%

Illustration explicative :



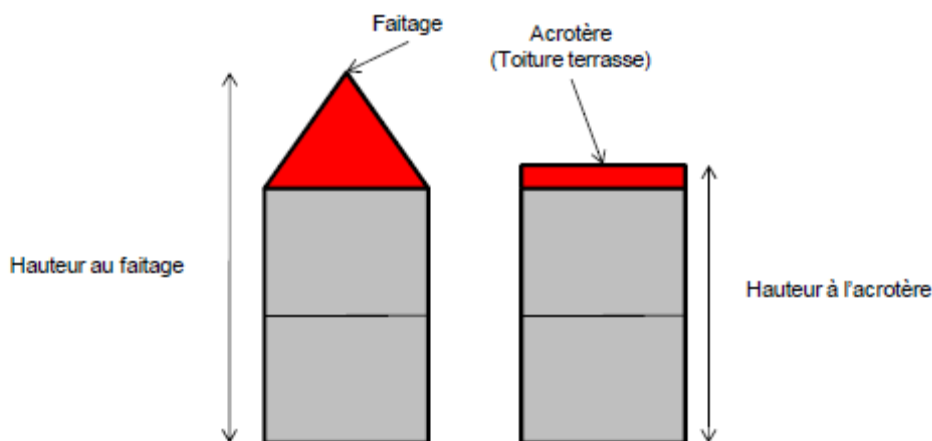
Habitation (au sol) :	210 m ²
Piscine :	40 m ²
Garage :	50 m ²
TOTAL :	300 m ²

Si l'emprise au sol est réglementée à 50%, sur un terrain de 600m², seuls 300m² sont constructibles

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 6 mètres au sommet de l'acrotère ou à 9 mètres au faîtage.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisée afin de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiment existant sur le même terrain ;
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 4 mètres hors tout.

Illustration explicative :



Article 11 – Ub : aspect extérieur

- L'autorisation administrative 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, 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.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les extensions et les locaux accessoires accolés sont exonérés des dispositions particulières.

Clôtures :

- Les clôtures 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.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres avec un complément,

En limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive et/ou d'un grillage.

Article 12 – Ub : stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement pour les premiers 50m² de surface de plancher puis 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.

- Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'entrepôts, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée. Le pétitionnaire devra toutefois prouver que le stationnement est suffisant pour son activité.
- La place de stationnement standard est de dimensions 2,5 mètres x 5 mètres (à titre indicatif).

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

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tout les 200m² d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 80% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Ub : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ub : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 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 :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé si elles ne respectent pas leur destination.
- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celle mentionnée en article 2.
- Les constructions à usage d'artisanat et d'hébergement hôtelier

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

- Les constructions et les installations à usage d'habitation pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée dans la limite de 100m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'industrie, de bureau, d'entrepôt et d'artisanat si ces dernières ne nuisent pas à l'environnement immédiat (olfactive, sonore...) des zones d'habitat.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ux : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Les voiries devront avoir une largeur minimale de 7 mètres.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié.

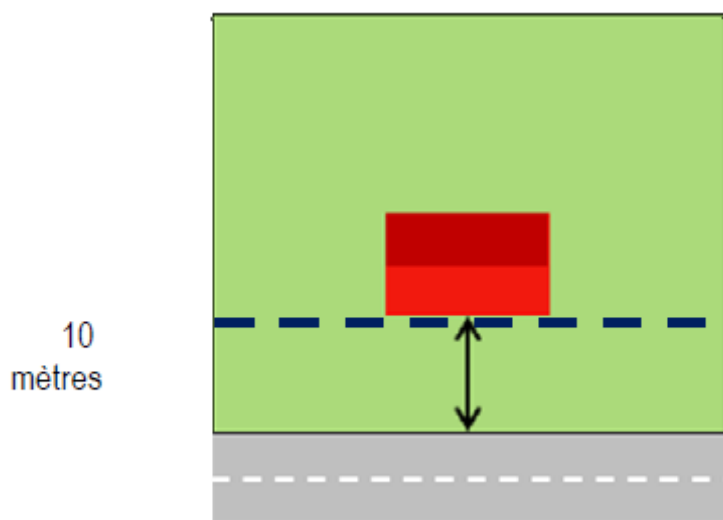
Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

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

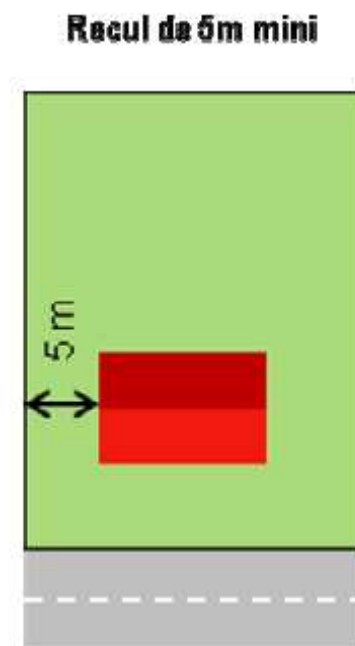
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Ux, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Le point d'une construction le plus proche, y compris annexe/local accessoire, devra se faire soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit au-delà de 10 mètres des voies publiques et emprises publiques.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :



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

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- La construction doit respecter un recul au moins égal à 5 mètres de la limite séparative
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.

Illustration explicative :**Article 8 – Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété**

- Non réglementé

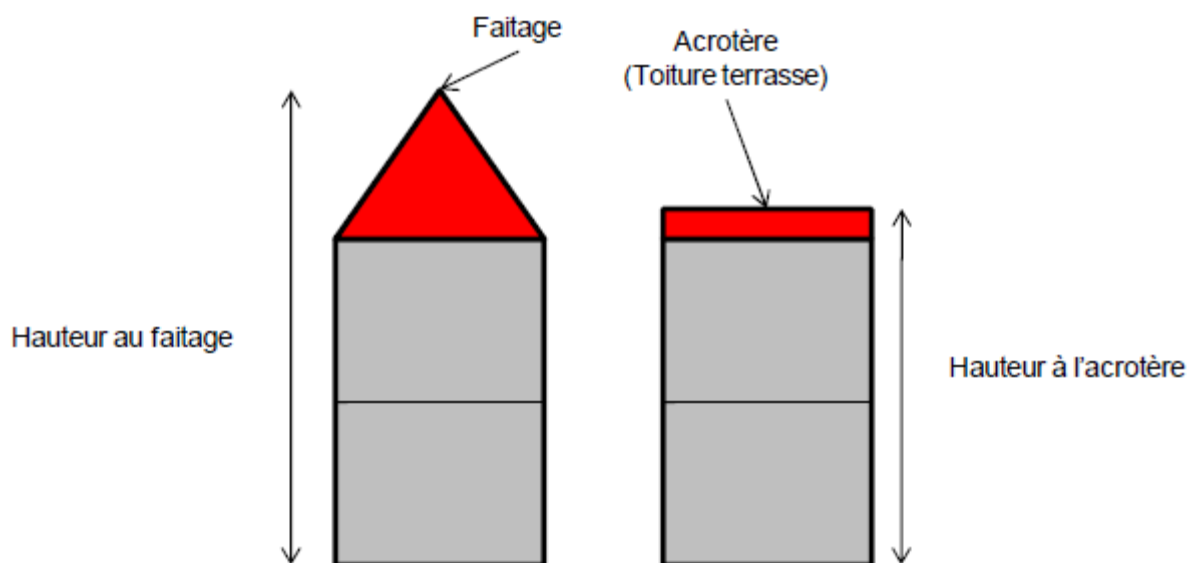
Article 9 – Ux : emprise au sol

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

- Non réglementé

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions autorisée par le présent règlement est limitée à 20 mètres hors tout.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :**Article 11 – Ux : aspect extérieur**

- L'autorisation administrative 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Par ailleurs, 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.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Article 12 – Ux : stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement pour les premiers 50m² de surface de plancher puis 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureau et d'industrie, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'entrepôts, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. Le pétitionnaire devra toutefois prouver que le stationnement est suffisant pour son activité.

- Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, se reporter à l'annexe 1 du présent règlement.
- La place de stationnement standard pour un véhicule léger est de dimensions 2,5 mètres x 5 mètres (à titre indicatif).

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

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tout les 200m² d'espace non construit et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Ux : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ux : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si, existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'Habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - 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 à usage agricole et/ou forestière.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé si elles ne respectent pas leur destination.
- Les constructions à usage d'industrie.

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

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles ne dépassent pas 25m² d'emprise au sol.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Les voiries à créer devront avoir une largeur minimale de 7,80 mètres dont 2 trottoirs d'1,40 mètres chacun.
- Les accès à créer devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié.

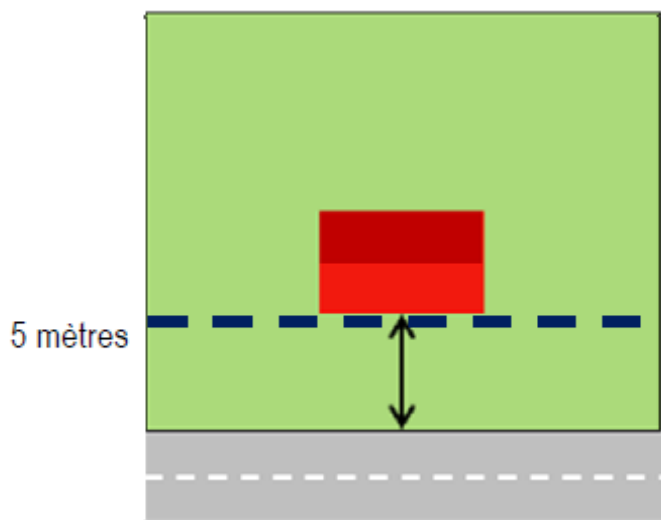
Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

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

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Tout point d'une construction devra se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- Les extensions, et les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessous. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement des voies.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :

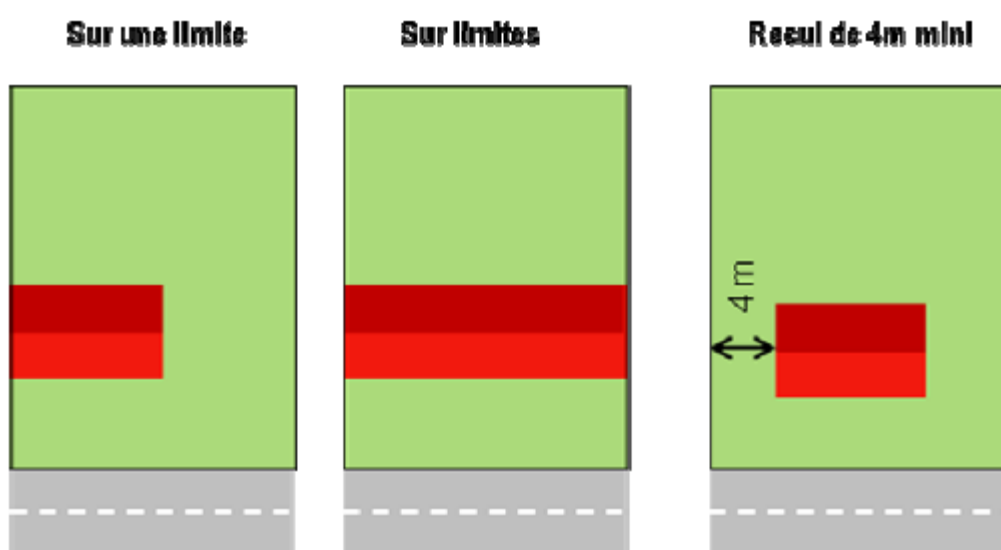


Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites séparatives.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la construction doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres de la limite séparative.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les extensions, les locaux accessoires/annexes de moins de 20 m² de surface de plancher devront respecter les dispositions particulières ci-dessous.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessous. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Illustration explicative :



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

- Non réglementé

Article 9 – 1AU : emprise au sol

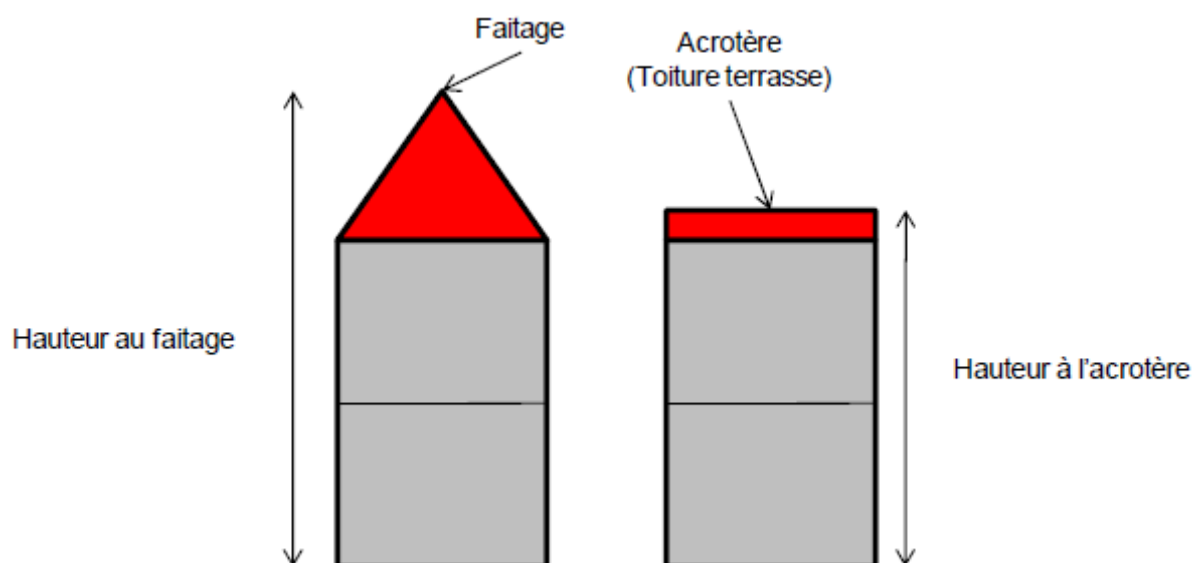
L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

- Non réglementé

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 6 mètres au sommet de l'acrotère ou à 9 mètres au faîtage.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 4 mètres hors tout.

Illustration explicative :



Article 11 – 1AU : aspect extérieur

- L'autorisation administrative 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, 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.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les extensions et les locaux accessoires accolés sont exonérés des dispositions particulières.

Clôtures :

- Les clôtures 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.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres avec un complément,

En limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive doublée d'un grillage.

Article 12 – 1AU : stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement pour les premiers 50m² de surface de plancher puis 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres, que les chambres.

- Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'entrepôts, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée. Le pétitionnaire devra toutefois prouver que le stationnement est suffisant pour son activité.
- La place de stationnement standard est de dimensions 2,5 mètres x 5 mètres (à titre indicatif).

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tout les 150m² d'espace non construit et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 2AU

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

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

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - 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 à usage agricole et/ou forestier, industriel, commercial, artisanal, de bureau, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé s'ils ne respectent pas leur destination.

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

- Les ouvrages à caractère technique et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2AU : accès et voiries

- Non réglementé

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

- Non réglementé

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé

Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Tout point d'une construction devra se faire au-delà de l'emprise publique.

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

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions devront être édifiées au-delà des limites séparatives.

Article 8 – 2AU : 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 – 2AU : hauteur des constructions

- Non réglementé

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

- Non réglementé

Article 12 – 2AU : stationnement

- Non réglementé

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

- Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article 16 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

TITRE VI : 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'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toute nature (hors dépôts liés à l'activité agricole).
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières (hors celles liées à une extraction en lien avec l'activité agricole).
 - 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 à usage commercial, industriel, d'entrepôt, de bureau, d'hébergement hôtelier ou artisanal.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées en article 2.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux activités ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs locaux accessoires dans la limite de 200m² de surface de plancher par exploitation à condition qu'elles soient situées entre 3 et 20 mètres des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister. L'autorisation de constructions des bâtiments à usage d'habitation est soumise à l'extrême nécessité de surveillance des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions utiles au service public ou d'intérêt général si elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage du sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

- Non réglementé

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, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 20 mètres des voies existantes à modifier ou à créer.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
 - aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite d'emprise publique,
 - les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres de la limite séparative.

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

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.
- Si un recul est opéré, ce dernier sera d'au moins 10 mètres.

Article 9 – A : emprise au sol

- Non règlementé

Article 10 – A : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Bâtiment d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 8 mètres ou 5 mètres au sommet de l'acrotère.

Article 11 – A : aspect extérieur

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

- La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures et la hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

Bâtiments d'exploitation :

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

Bâtiments d'habitation :

A. Toitures :

- Les pentes de toitures à plusieurs pans seront comprises entre 35° et 45°.
- Dans le cas de toiture à un seul pan, l'angle devra être compris entre 20° et 40° sauf si cette dernière est destinataire d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions
- En cas de réfection partielle, la toiture devra être réalisée avec le même matériau que celui employé sur le reste de la toiture.

B. Clôtures:

- Des clôtures spécifiques seront exigées afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement.

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 bâtiments 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

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toute nature.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - 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 à usage commercial, de bureau, d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier ou pour l'artisanat.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées en article 2.

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

- Les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme à condition de ne pas entraîner de nuisances avec le caractère de la zone et avec une emprise au sol de 20m² maximum et ouvert sur un côté.
- Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement, le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions liées à l'activité agricole et/ou forestière si ces dernières ne génèrent pas de gêne particulière pour la faune et la flore.

- Les extensions mesurées si ces dernières ne dépassent pas 30% de la surface projetée initiale de la construction sans que l'ensemble de construction ne puisse dépasser 250m² de surface de plancher.
- Les locaux accessoires d'une construction à usage d'habitation déjà existante dans la limite de 20m² de surface de plancher.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

- Non réglementé

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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 règlementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

- La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres au faitage.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – N : aspect extérieur

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions pourront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. 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 éléments bâtis et végétaux environnants.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures et la hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – N : stationnement

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

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

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, les clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les abords de ces bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – N : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – N : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

