



Commune de DOUNOUX (88)

MODIFICATION N°2 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

<i>Enquête Publique</i>	

Espace &
TERRitoires

Études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER..</u>	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U.....	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	13
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	18
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	25
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u>	28
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	29
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	34
<u>TITRE IV - GLOSSAIRE</u>	39

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DOUNOUX.

ARTICLE II : Division du territoire en zones

➤ Les zones U :

« 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 AU :

« 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 prévus 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 A :

« 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. »

➤ Les zones N :

« 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'espaces naturels.

En zone N peut être également autorisé tout ce qui a trait à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone.



En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Dispositions particulières applicables à la zone U :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration en raison de l'article R.421-12.
2. Au titre de l'article R 421-28 e) du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :
 - pour les constructions indiquées au plan par le symbole  au titre de l'article L.123.1.5.7°.
 - pour les éléments de paysage repérés au plan  au titre de l'article L.123.1.5.7°.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans la zone U :**

- . les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2 ;
- . les constructions destinées à l'industrie sauf celles visées à l'article 2 ;
- . les lotissements à usage d'activités ;
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sauf celles visées à l'article 2 ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2 ;
- . les habitations légères de loisirs ;
- . les constructions dont la hauteur est > 12 m et dont la surface de plancher est < ou = à 2 m² ;
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- . les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- . les golfs ;
- . les aires de stationnement de véhicules motorisés ouvertes au public ;
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;
- . les dépôts de véhicules et les garages de caravanes sauf cas visés à l'article 2 ;
- . l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane isolée autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.

Dans le secteur Ui :

. tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

Dans le secteur Uj :

. tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans le secteur Ui :**

. les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes des habitations existantes dans la zone, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;

. la reconstruction à l'identique des constructions en cas de sinistre.

Dans le secteur Uj :

. les abris de jardin, à condition de respecter les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans l'ensemble de la zone U :

. les abris de jardin, annexes, piscines et annexes à condition qu'ils soient liées à une habitation principale et de respecter les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;

. les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ;

. les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière à condition qu'il s'agisse :

- de l'extension mesurée, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- de la création de bâtiments nécessaires à des exploitations agricoles existantes hors élevage **ou à des exploitations forestières existantes** ;

. les dépôts de véhicules et les garages de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos ;

. les affouillements et exhaussements du sol liés à une construction autorisée dans la zone, dans les conditions prévues à l'article 11 ;

. les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles ne soient pas source de nuisance pour le voisinage ;

. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées domestiques

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de la RD 434, les façades des constructions seront implantées dans une bande de 10 m maximum mesurée à compter de l'alignement.

6.2. **A défaut d'indication graphique indiquée au plan de zonage**, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions devront être édifiées en retrait de l'alignement des voies. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 5 m.

6.3. Dans les cas prévus précédemment, si le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait), la construction nouvelle pourra être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est-à-dire observer le même retrait ou un retrait intermédiaire entre ces deux bâtiments existants).

6.4. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, piscines, abris de jardins et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces édifices devront respecter les conditions fixées aux articles 8, 9 et 10.

6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.6. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier inscrites en zone Nf, à l'exception des abris de jardins et des annexes liées à une construction principale.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. Cas particuliers

- a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions d'un bâtiment détruit ou démoli, dans le respect du volume existant précédemment.
- b) Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égale.
- c) Il n'y a pas de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. Les constructions peuvent être implantées ou non en contiguïté les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf pour :

- . les annexes **hors abris de jardin**, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 80 m² ;
- . les abris de jardins, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m² ;
- . les extensions mesurées des constructions existantes et les **annexes** des habitations préexistantes dans le secteur Ui, dans la limite de 50 m² maximum par unité foncière.
- . **les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et forestières existantes, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 150 m².**

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf impératif technique. Cette hauteur sera prise au droit de l'implantation de la façade sur rue. Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction (ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues).

10.2. Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes de plus de 8 m de hauteur), la hauteur de la construction nouvelle pourra respecter la continuité des bâtiments existants (c'est-à-dire atteindre la même hauteur que le plus haut des bâtiments contigus).

10.3. Pour les abris de jardins, les annexes et les bâtiments agricoles à usage familial visés à l'article 2, la hauteur sera limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère. Pour les annexes, la hauteur sera limitée à 4,50 m au faîtage ou à l'acrotère. Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction (ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues).


10.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.5. En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

10.6. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Concernant le ton général des façades, l'utilisation de couleurs criardes ainsi que le blanc pur est interdite. La coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets sera choisie en fonction de l'environnement et se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits.

11.1.3. Les murs et les toitures des annexes devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. La teinte des extensions accolées à la façade principale sera choisie en harmonie avec celle de cette dernière.

11.1.4. Sont interdites les annexes telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Le long de la RD 434, la façade du volume principal des constructions nouvelles sera positionnée de manière parallèle à la voie. Les annexes sont exclues de cette règle.

11.2.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent une coloration prise dans une gamme de couleurs comprenant le gris anthracite, le noir, le brun et le rouge, ainsi que leurs variations et déclinaisons. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.

11.2.3. Les toitures des constructions principales doivent présenter au minimum deux pans. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

11.2.4. Dans le cas de toitures terrasses pour les constructions principales, celles-ci devront être obligatoirement végétalisées.

11.2.5. Les annexes accolées ou non au bâtiment principal peuvent présenter une pente de toiture différente de la construction principale. Une toiture à un pan ou un toit plat non végétalisé sont, dans ce cas, autorisés pour les annexes.

11.3. Clôtures

11.3.1. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées, en limite de voirie :

- soit par des murs pleins,
- soit par des haies vives,
- soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie,
 - * comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
 - * doublée éventuellement d'une haie vive,
 - * et l'ensemble restant d'une hauteur maximale de 1,60 m.

11.3.2. Les clôtures en limite du domaine public auront un aspect aussi simple que possible. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,...).

11.3.3. Les aires de stockages ou de dépôts (compostages, déchets, ordures ménagères,...) seront masquées par une clôture opaque et/ou une haie vive.

11.3.4. Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développé des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

11.3.5. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent en outre faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité de la circulation des véhicules et des piétons.

11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. Les installations liées aux énergies renouvelables pourront être intégrées dans le plan de la toiture, implantées parallèlement au plan de toiture ou positionnées en façade.

11.4.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public, sauf contraintes techniques. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

11.4.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.5. Nivellements

11.5.1. Les déblais et remblais ayant pour effet de modifier substantiellement le terrain naturel pour adaptation des constructions au sol ne devront pas excéder 1 m.

11.5.2. Les talus seront obligatoirement engazonnés et/ou plantés.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Création de logements à usage d'habitation : 2 emplacements par logement.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces, établissements à usage artisanal : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus devra assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

12.4. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 200 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions à usage d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2 ;
- . les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- . les habitations légères de loisirs ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2 ;
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf pour les cas visés à l'article 2 ;
- . les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- . les terrains de moto-cross ;
- . les parcs d'attractions ;
- . les golfs ;
- . l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs de façon habituelle ;
- . l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane isolée autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- . les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance, au gardiennage ou à la direction du site et de faire partie du volume des bâtiments d'activités et d'en demeurer l'annexe ;
- . les affouillements et exhaussements du sol liés à une activité autorisée dans la zone ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration ;
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées domestiques

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

❖ Eaux usées résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. A défaut d'indication graphique indiquée au plan de zonage, toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules.

6.2. Pour les parcelles concernées par une marge de recul indiquée au plan de zonage, les constructions devront obligatoirement être édifiées en recul ou en limite de ladite marge de recul. Aucune construction ne sera admise en avant de cette marge. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements de surface tels que les voies de desserte, les aires de stationnement, les espaces verts, les massifs plantés et les ouvrages techniques.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

7.2. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, le nécessitent.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

11.1. Clôtures

11.1.1. La clôture pourra être constituée d'un grillage de 2 m de hauteur maximum. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11.1.2. Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développé des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

11.1.3. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent en outre faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité de la circulation des véhicules et des piétons.

11.2. Aires de stockage

11.2.1. Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

11.2.2. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités devront être maquées à la vue depuis le domaine public par des haies végétales opaques.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Logement : 2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces, artisanat : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus devra assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

13.3. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions à usage industriel ;
- . les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- . les constructions à usage d'entrepôts ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;
- . les constructions dont la hauteur est > 12 m et dont la surface de plancher est $< \text{ou} =$ à 2 m^2 ;
- . les murs (dont la hauteur $> \text{ou} = 2$ m) ;
- . les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- . les habitations légères de loisirs ;
- . les dépôts de véhicules et les garages de caravanes ;
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;
- . l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs de façon habituelle ;
- . l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane isolée.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . la voirie
 - . la protection incendie

Dans la zone 1AU :

- . les abris de jardin et les annexes dans les conditions prévues aux articles 7, 9 et 10 ;
- . les affouillements et exhaussements du sol liés à une construction autorisée dans la zone, dans les conditions prévues à l'article 11 ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;
- . les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT**❖ Eaux usées domestiques**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de la RD 434, les façades des constructions seront implantées dans une bande de 10 m maximum mesurée à compter de l'alignement.

6.2. Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions devront être édifiées en retrait de l'alignement des voies. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 5 m.

6.3. Dans les cas prévus précédemment, si le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait), la construction nouvelle pourra être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est-à-dire observer le même retrait ou un retrait intermédiaire entre ces deux bâtiments existants).

6.4. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, piscines, abris de jardins et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces édifices devront respecter les conditions fixées aux articles 8, 9 et 10.

6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.6. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier inscrites en zone Nf, à l'exception des abris de jardins et des annexes liées à une construction principale.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. Cas particuliers

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions d'un bâtiment détruit ou démoli, dans le respect du volume existant précédemment.

b) Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égale.

c) Il n'y a pas de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. Les constructions peuvent être implantées ou non en contiguïté les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf pour :

. les annexes **hors abris de jardin**, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 80 m² ;

. les abris de jardins, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf impératif technique. Cette hauteur sera prise au droit de l'implantation de la façade sur rue. Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction (ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues).

10.2. Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes de plus de 8 m de hauteur), la hauteur de la construction nouvelle pourra respecter la continuité des bâtiments existants (c'est-à-dire atteindre la même hauteur que le plus haut des bâtiments contigus).

10.3. Pour les abris de jardins, les annexes et les bâtiments agricoles à usage familial visés à l'article 2, la hauteur sera limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère. Pour les annexes, la hauteur sera limitée à 4,50 m au faîtage ou à l'acrotère. Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction (ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues).

10.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.5. En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

10.6. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Concernant le ton général des façades, l'utilisation de couleurs criardes ainsi que le blanc pur est interdite. La coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets sera choisie en fonction de l'environnement et se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits.

11.1.3. Les murs et les toitures des annexes devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. La teinte des extensions accolées à la façade principale sera choisie en harmonie avec celle de cette dernière.

11.1.4. Sont interdites les annexes telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Le long de la RD 434, la façade du volume principal des constructions nouvelles sera positionnée de manière parallèle à la voie. Les annexes sont exclues de cette règle.

11.2.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent une coloration prise dans une gamme de couleurs comprenant le gris anthracite, le noir, le brun et le rouge, ainsi que leurs variations et déclinaisons. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.

11.2.3. Les toitures des constructions principales doivent présenter au minimum deux pans. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

11.2.4. Dans le cas de toitures terrasses pour les constructions principales, celles-ci devront être obligatoirement végétalisées.

11.2.5. Les annexes accolées ou non au bâtiment principal peuvent présenter une pente de toiture différente de la construction principale. Une toiture à un pan ou un toit plat non végétalisé sont, dans ce cas, autorisés pour les annexes.

11.3. Clôtures

11.3.1. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées, en limite de voirie :

- soit par des murs pleins,
- soit par des haies vives,
- soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie,
 - * comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
 - * doublée éventuellement d'une haie vive,
 - * et l'ensemble restant d'une hauteur maximale de 1,60 m.

11.3.2. Les clôtures en limite du domaine public auront un aspect aussi simple que possible. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,...).

11.3.3. Les aires de stockages ou de dépôts (compostages, déchets, ordures ménagères,...) seront masquées par une clôture opaque et/ou une haie vive.

11.3.4. Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développé des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

11.3.5. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent en outre faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité de la circulation des véhicules et des piétons.

11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. Les installations liées aux énergies renouvelables pourront être intégrées dans le plan de la toiture, implantées parallèlement au plan de toiture ou positionnées en façade.

11.4.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public, sauf contraintes techniques. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

11.4.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.5. Nivellements

11.5.1. Les déblais et remblais ayant pour effet de modifier substantiellement le terrain naturel pour adaptation des constructions au sol ne devront pas excéder 1 m.

11.5.2. Les talus seront obligatoirement engazonnés et/ou plantés.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Création de logements à usage d'habitation : 2 emplacements par logement.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces, établissements à usage artisanal : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus devra assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

. toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

. les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES
Pas de prescription.

- VOIRIE
Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de la RD 434, les façades des constructions seront implantées dans une bande de 10 m maximum mesurée à compter de l'alignement.

6.2. En dehors des abords de la RD 434, les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier inscrites en zone Nf, à l'exception des abris de jardins et des annexes liées à une construction principale.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. Cas particuliers

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions d'un bâtiment détruit ou démoli, dans le respect du volume existant précédemment.

b) Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égale.

c) Il n'y a pas de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans la zone A :**

. tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**Dans le secteur Ac :**

- . les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- . les nouveaux sites agricoles à condition qu'ils ne soient pas installés à moins de 200 m des habitations ou des futures zones à urbaniser, et réciproquement ;
- . les extensions et les transformations de bâtiments existants ou la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes ;
- . les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaire à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation ;
- . les affouillements et exhaussements du sol liés à une construction autorisée dans la zone ;
- . les abris à animaux dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone A :

- . les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable ;
- . les installations et constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et l'activité ferroviaire ;
- . la construction et la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public de transport ferré et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ;
- . les abris à animaux dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT**❖ Eaux usées**

Toute construction ou installation devra se conformer au zonage d'assainissement approuvé.

❖ Eaux pluviales

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

6.1.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement des chemins et des voies communales et à moins de 15 m de l'axe des voies et des routes départementales.

6.1.2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre des axes verts repérés au plan par le symbole 

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 m.

7.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier inscrites en zone Nf, à l'exception des abris de jardins et des annexes liées à une construction principale.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. Cas particuliers

- a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions d'un bâtiment détruit ou démoli, dans le respect du volume existant précédemment.
- b) Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égale.
- c) Il n'y a pas de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf pour :

- . les annexes **hors abris de jardin**, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 80 m² ;
- . les abris de jardins et les abris à animaux, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur des constructions nouvelles à vocation d'habitation autorisées dans la zone Ac ne pourra pas excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf impératif technique. Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction (ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues).

10.1.2. Pour les abris de jardins et les annexes liées à une construction à vocation d'habitation autorisée dans la zone Ac, la hauteur sera limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère. Pour les annexes de la construction principale, la hauteur sera limitée à 4,50 m au faîtage ou à l'acrotère. Pour les abris à animaux, la hauteur absolue sera limitée à 4 m. Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction (ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues).

10.1.3. Il n'est pas fixé de prescription pour la hauteur absolue des bâtiments agricoles.

10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

11.1. Dessin général des façades des constructions à vocation d'habitation autorisées dans la zone Ac

11.1.1. Concernant le ton général des façades des constructions à vocation d'habitation, l'utilisation de couleurs criardes ainsi que le blanc pur est interdite. La coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets sera choisie en fonction de l'environnement et se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits.

11.1.3. Les murs et les toitures des annexes des constructions à vocation d'habitation devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. La teinte des extensions accolées à la façade principale sera choisie en harmonie avec celle de cette dernière.

11.2. Enduits et coloration des façades des constructions à vocation agricole autorisées dans la zone Ac

11.2.1. Concernant le ton général des façades des constructions à vocation agricole, le coloris sera choisi en fonction de l'environnement sauf pans de bois, briques, bardage, etc... liés à un parti architectural de décoration.

11.3. Toitures - Volumes

11.3.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent une coloration prise dans une gamme de couleurs comprenant le gris anthracite, le brun et le rouge, ainsi que leurs variations et déclinaisons. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les serres, les châssis, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.

11.3.2. Les abris à animaux revêtiront obligatoirement l'aspect de structures légères couvertes mais pas forcément closes. Les abris à animaux réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. L'implantation des installations liées aux énergies renouvelables sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.

11.5. Clôtures

11.5.1. La clôture pourra être constituée d'un grillage de 2 m de hauteur maximum. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11.5.2. Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développé des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

11.5.3. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent en outre faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans la zone N :**

. tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**Dans les secteurs Ni et Nzh :**

. tout est interdit.

Dans le secteur Nj :

. les abris de jardin et les annexes à condition qu'ils soient liées à une habitation principale et de respecter les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans le secteur Nf :

- . les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt ;
- . les abris de chasse, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans l'ensemble de la zone N :

- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- . les installations et constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et l'activité ferroviaire ;
- . la construction et la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public de transport ferré et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ;
- . les abris de jardin, les abris à animaux et les annexes dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- . les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes des habitations existantes dans la zone, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- . la reconstruction à l'identique des constructions inscrites dans une bande de 30 m par rapport aux lisières de forêts ;
- . les changements de destination des constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT**❖ Eaux usées**

Dans les zones où le réseau collectif d'assainissement est présent, le raccordement de toute construction engendrant des eaux usées est obligatoire. A défaut de réseau collectif, l'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour ces mêmes constructions.

Toute construction ou installation devra se conformer au zonage d'assainissement approuvé.

❖ Eaux pluviales

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

6.1.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement des chemins et des voies communales et à moins de 15 m de l'axe des voies et des routes départementales.

6.1.2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre des axes verts repérés au plan par le symbole .

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

7.3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier inscrites en zone Nf, à l'exception des abris de jardins et des annexes liées à une construction principale.

7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.5. Cas particuliers

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions d'un bâtiment détruit ou démoli, dans le respect du volume existant précédemment.

b) Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égale.

c) Il n'y a pas de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf pour :

. les annexes **hors abris de jardin**, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 80 m² ;

. les abris de jardins, les abris de chasse et les abris à animaux, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m² ;

. les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes des habitations préexistantes, dans la limite de 50 m² maximum par unité foncière.


ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pas de prescription sauf pour :

- . les abris de jardins, dont la hauteur absolue est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère ;
- . les annexes, dont la hauteur absolue est limitée à 4,50 m au faîtage ou à l'acrotère ;
- . les abris à animaux, dont la hauteur absolue est limitée à 4 m ;
- . les abris de chasse, dont la hauteur absolue est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

- . Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).
- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Toitures - Volumes

11.1.1. Pour les abris de jardins, la toiture de la construction sera obligatoirement à deux pans. Les toitures à un pan ne seront admises que pour les annexes.

11.1.2. Les toitures des abris de jardins et de chasse devront avoir l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle, de rouge à brun.

11.1.3. Les abris à animaux revêtiront obligatoirement l'aspect de structures légères couvertes mais pas forcément closes. Les abris à animaux réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

11.1.4. Les constructions, quelles qu'elles soient, devront rester en harmonie avec le milieu naturel.

11.1.5. Sont interdites les annexes telles que cabanes, clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.2. Clôtures

11.2.1. La clôture pourra être constituée d'un grillage de 2 m de hauteur maximum. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortunes sont interdites.

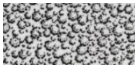
11.2.2. Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développé des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

11.2.3. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent en outre faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan  (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois,...) devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE IV

GLOSSAIRE

Abri de jardin :

Construction destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

Muret en partie sommitale de la façade, qui borde généralement les toitures plates ou les toitures terrasses en architecture moderne et qui comporte le relevé d'étanchéité.

Affouillement :

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement :

Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Annexe :

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et qui peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (exemples : garage, bûcher, équipement technique, transformateur, piscine et local lié à la piscine). Si elle n'est pas accolée à la construction principale, son éloignement avec la construction principale doit être restreint.

Appentis :

Construction accolée à un bâtiment et n'ayant qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

Attique :

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

Auvent :

Toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc...).

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment :

Construction couverte et close.

Camping à la ferme :

Terrain aménagé, destiné à l'accueil de campeurs, et situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.

Caravanage :

Activité consistant à vivre au plein air dans une caravane, un camping-car ou toute autre forme d'hébergement automobile.

Carpport :

Abri automobile couvert mais ouvert sur les côtés, dont la structure repose sur des poteaux et qui permet de garer un ou plusieurs véhicules pour les protéger des aléas climatiques et des intempéries. C'est une alternative au garage classique.

Claire-voie :

Clôture, ou garde-corps formé de panneaux ou de barreaux espacés et laissant le jour pénétrer entre eux.

Construction :

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Construction reconnue comme légalement construite et dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important en termes de volume dans un ensemble de constructions.

Destination des bâtiments :

Correspond à ce pourquoi une construction est édifée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

Décrochement :

Partie d'une façade ou d'un mur située en retrait ou en saillie par rapport à l'ensemble de la construction.

Édicule :

Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque,...).

Égout de toiture :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Équipement public :

Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

Espace libre :

Espace correspondant à la surface du terrain nu non occupé par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Exhaussement :

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Extension :

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Ensemble des parois extérieures d'une construction hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale :

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation légère de loisirs :

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur :

Différence de niveau entre le point le plus haut d'une construction ou installation et le point le plus bas situé à la verticale. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Immeuble collectif :

Immeuble comportant plusieurs logements comportant des espaces communs.

Limites séparatives :

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logements de fonction :

Logement attribué à un agent public ou à un employé en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Mixité fonctionnelle :

Pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports,...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Mixité sociale :

Consiste, au sein d'une zone géographique donnée, à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer, ou de cohabiter.

Nu de la façade :

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

Ordre continu :

Constructions implantées en mitoyenneté des deux côtés dans une même rue.

Parcelle dite en drapeau :

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.

Résidence mobile de loisirs :

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Rucher :

Bâtiment servant à l'entreposage des ruches pendant l'hiver.

Saillie :

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

Rucher :

Emplacement où sont entreposées des ruches pour l'hivernage notamment.

Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :

Terrasse accessible que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.

Unité foncière :

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Usoir :

Espace entre la chaussée et le bâti où les maisons sont jointives. Cet espace est libre d'usage privé, mais ouvert sur la voie et généralement de propriété publique.

Voie publique :

Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. A ne pas confondre avec l'emprise publique qui correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.