

COMMUNE DELEGUEE

FRANCHEVILLE

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme



Règlement
modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 26/02/2020
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme modifié.

Fait à Verneuil d'Avre et d'Iton
Le Président

APPROUVÉ LE : 26/02/2020

Dossier 18112727
03/02/2020

réalisé par



Auddice urbanisme
Parc du Long Buisson
380 rue Clément ADER
27930 Le Vieil Évreux
02 32 32 99 12

COMMUNE DELEGUEE

Francheville

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement
modifié

Version	Date	Description
Règlement modifié	03/02/2020	Règlement

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	BRISSARD Anne-Laure	03/02/2020	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U	8
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ux	15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	22
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	29
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)	37
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N	38
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Nh	45
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Ni	51
Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone Nec	57

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE. RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Au regard de son avancée au moment de la recodification du code de l'urbanisme et comme le permet les textes, le présent règlement prend en compte l'ancienne version du code de l'urbanisme antérieure au 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FRANCHEVILLE, département de l'EURE (27).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant la lettre A.

Les zones naturelles :

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

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation 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.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme, du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Par ailleurs, le territoire est concerné par le risque inondation par débordement et/ou ruissellement. Une trame graphique hachurée matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation par débordement est présent. Des axes de ruissellement ont également été repérés. A l'intérieur de ces zones et à proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs

unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait du CU :

Les règles et servitudes définies par un 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...

Extrait du CU :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...) dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

RAPPELS

- Sont considérées comme annexes, les constructions et installations non attenantes à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) mais directement liées à cette dernière.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés sur les plans de zonage ne peuvent changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables repérés doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet d'intervenir sur un de ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité.
 - Concernant les éléments ponctuels (calvaires, pompe à eau), ces derniers peuvent uniquement être restaurés.
 - Concernant les « arbres », ils doivent être préservés. L'abattage ne pourra être envisagé que pour des raisons phytosanitaires avérées.
 - Concernant les « vergers », pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient d'entretenir ces derniers. Le remplacement des arbres, uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées est possible. La proportion de remplacement est de 1 pour 1.
 - Concernant les « alignements d'arbres », pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient d'entretenir ces derniers. Le remplacement des arbres, uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées est possible. La proportion de remplacement est de 1 pour 1.
 - Dans les zones humides inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. Plus particulièrement, ces secteurs identifiés au plan ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction

d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements, comblement des mares. Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Conformément au code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "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. »

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U

Caractères de la zone U

Il s'agit du bâti existant de la commune de Francheville, constitué du centre ancien et d'habitations plus récentes. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement **à condition** de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les activités de quelque nature qu'elles soient **à condition** qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'artisanats et de commerces **à condition** de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement ou ruissellement :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 15 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau.

Article 3 – U : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Pour des questions de sécurité, le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

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

Article 4 – U : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.
Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les

aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.
- Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre 5 et 10 mètres.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, des mares, des étangs et des fossés existants ou à modifier et à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux massifs forestiers ou aux forêts.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les nouvelles constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs, des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance minimale entre deux bâtiments pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, les reconstructions doivent se faire sur la même emprise que le bâtiment sinistré.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables n'est pas prise en compte dans la définition de la règle de hauteur.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitat ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Article 11 – U : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Article 12 – U : stationnement

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

Usage d'habitat

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

- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 2 places,
- au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

Pour toute construction, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

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

- Non règlementé.

Article 15 – U : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 - U : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ux

Caractères de la zone Ux

La zone Ux est une zone urbaine où les équipements collectifs existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités économiques (industrielles, commerciales, artisanales).

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- L'agrandissement, la transformation des établissements existants **à condition** de ne pas engendrer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts **à condition** de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 10% de la surface parcellaire et **à condition** que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle, sauf pour la superficie, ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement ou ruissellement :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 15 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.

Article 3 – Ux : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Pour des questions de sécurité : le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

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

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les

aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.
- Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre 5 et 10 mètres.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, des mares, des étangs et des fossés existants ou à modifier et des axes de ruissellement et à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux massifs forestiers ou aux forêts.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.

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

- Non règlementé.

Article 9 – Ux : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables n'est pas prise en compte dans la définition de la règle de hauteur.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Article 11 – Ux : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Article 12 – Ux : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public. Une attention particulière sera apportée au nombre de places de stationnement à réserver pour la clientèle, le personnel ainsi que les poids lourds afin d'éviter tout stationnement interdit sur les voies publiques ou communes.

Usage de bureau

Pour toute construction, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

20% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

Eléments paysagers naturels à protéger

Dans les zones humides inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Plus particulièrement, ces secteurs identifiés au plan ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements, comblement des mares. Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

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

- Non règlementé.

Article 15 – Ux : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – Ux : 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 A URBANISER (AU)

Conformément au code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Caractères de la zone 1AU

La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme.

Elle est destinée à permettre le développement de Francheville, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'habitat), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement **à condition** de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les activités de quelque nature qu'elles soient **à condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'artisanats et de commerces **à condition** de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- La réalisation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

Article 3 – IAU : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Accès

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé de 3.5 mètres minimum.

- Voirie

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 8 mètres pour une voirie de 5 mètres de large. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Article 4 – IAU : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.
- Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre 5 et 10 mètres.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, des mares, des étangs et des fossés existants ou à modifier et à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux massifs forestiers ou aux forêts.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance minimale entre deux bâtiments pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – IAU : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables n'est pas prise en compte dans la définition de la règle de hauteur.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitat ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Article 11 – IAU : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Article 12 – IAU : stationnement

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

Usage d'habitat

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

- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 2 places,
- au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

Pour toute construction, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

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

- Non règlementé.

Article 15 – IAU : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – IAU : 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 AGRICOLE (A)

Conformément au code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites "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* ».

La zone A ne permet pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes par le code de l'urbanisme. De fait, aucun STECAL n'est déterminé.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. La zone A est vouée à l'agriculture et permet notamment l'édification de constructions agricoles.

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, **à condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation **à la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement ou ruissellement :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 10 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.

Article 3 – A : accès et voiries

- Accès

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Voirie

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

Article 4 – A : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

- *Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.*
- *Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.*

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier ou des axes de ruissellement.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés ou des axes de ruissellement.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

- Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance minimale entre deux bâtiments pourra être exigée pour des raisons de sécurité.
- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 – A : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme des extensions des constructions à usage d'habitat est limitée à 50 m² à partir de la date d'approbation du PLU.
- La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 30 m².

Article 10 – A : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- 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.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité liés à l'agriculture est fixée à 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation liés à l'agriculture est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur est fixée à 3.50 mètres à l'égout des toits dans les autres cas.
- La hauteur des abris de jardin est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – A : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations d'un bâtiment, celles-ci devront se faire dans

le respect des volumes, de l'aspect et des pentes de toitures existantes.

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Éléments paysagers bâtis à protéger

Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.

Article 12 – A : stationnement

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

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

Éléments paysagers naturels à protéger

Les vergers, arbres et alignements d'arbres répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé la plantation minimum d'un arbre d'essence similaire.

Dans les zones humides inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Plus particulièrement, ces secteurs identifiés au plan ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements, comblement des mares. Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

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

- Non règlementé.

Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

Conformément au code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "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. »

Caractères de la zone N

La zone N comprend quatre secteurs différents :

- **N** : il s'agit d'un secteur naturel protégé en raison de son caractère, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
- **Nh** : il s'agit d'un secteur naturel déjà bâti au sein duquel l'occupation du sol est limitée. Seules les constructions à usage d'habitat sont autorisées ainsi que les ouvrages liés à l'installation des réseaux.
- **Ni** : il s'agit d'un secteur naturel déjà bâti au sein duquel l'occupation du sol est limitée. Seules les extensions limitées sont autorisées.
- **Nec** : il s'agit d'un secteur naturel au sein duquel l'occupation du sol est limitée aux aménagements liés aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

Les zones Nh, Ni et Nec permettent des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens du code de l'urbanisme. Ces trois zones constituent de fait des STECAL.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à **condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement ou ruissellement :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 10 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.

Article 3 – N : accès et voiries

- Accès

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

- Voirie

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

Article 4 – N : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle. Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas d'aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés existants ou à modifier ou des axes de ruissellement.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d’une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d’habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d’emprise et le nu de la façade.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés ou des axes de ruissellement.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 – N : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme des extensions des constructions à usage d'habitat est limitée à 50 m² à partir de la date d'approbation du PLU.
- La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 30 m².

Article 10 – N : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- 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.
- La hauteur est fixée à 3.50 mètres à l'égout des toits dans les autres cas.
- La hauteur des abris de jardin est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – N : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Eléments paysagers bâtis à protéger

Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.

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.

Eléments paysagers naturels à protéger

Les vergers, arbres et alignements d'arbres répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé la plantation minimum d'un arbre d'essence similaire.

Dans les zones humides inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Plus particulièrement, ces secteurs identifiés au plan ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements, comblement des mares. Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

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

- Non réglementé.

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Nh

Article 1 – Nh : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à **condition** que l'unité foncière soit desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à **condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à **condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement ou ruissellement :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 15 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.

Article 3 – Nh : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 3.5 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Pour des questions de sécurité : le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 8 mètres pour une voirie de 5 mètres de large. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 – Nh : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Nh : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d’eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d’une construction doit être situé entre 5 et 35 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d’eau, des mares, des étangs ou des fossés ou des axes de ruissellement et

à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.

- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non règlementé.

Article 9 – Nh : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – Nh : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage. La hauteur est fixée à 3.50 mètres à l'égout des toits dans les autres cas.
- La hauteur des abris de jardin est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – Nh : aspect extérieur

■ Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

■ Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

○ Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Eléments paysagers bâtis à protéger

Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.

Article 12 – Nh : stationnement

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

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

- de 0 à 100 m² de surface de plancher: 2 places,
- au-delà de 100m² de surface de plancher: 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

Eléments paysagers naturels à protéger

Les vergers, arbres et alignements d'arbres répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé la plantation minimum d'un arbre d'essence similaire.

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

- Non règlementé.

Article 15 – Nh : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – Nh : 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.

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Ni

Article 1 – Ni : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à **condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à **condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions annexes à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation principale préexistante.
- Les constructions à usage agricole à **condition** d'être liées à une activité déjà en place au sein de la zone.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement ou ruissellement :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 15 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.

Article 3 – Ni : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Pour des questions de sécurité : le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

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

Article 4 – Ni : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Ni : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d’eau, des mares, des étangs ou des fossés ou des axes de ruissellement et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d’une construction doit être situé entre 5 et 35 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d’eau, des mares, des étangs ou des fossés ou des axes de

ruissellement et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.

- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non règlementé.

Article 9 – Ni : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – Ni : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 12 mètres.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur est fixée à 3.50 mètres à l'égout des toits dans les autres cas.

- La hauteur des abris de jardin est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – Ni : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Éléments paysagers bâtis à protéger

Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.

Article 12 – Ni : 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 – Ni : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

Eléments paysagers naturels à protéger

Les vergers, arbres et alignements d'arbres répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent, pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé la plantation minimum d'un arbre d'essence similaire.

Dans les zones humides inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Plus particulièrement, ces secteurs identifiés au plan ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements, comblement des mares. Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

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

- Non règlementé.

Article 15 – Ni : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – Ni : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé.

Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone Nec

Article 1 – Nec : occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions à usage d'habitation à **condition** d'être considérées comme un logement de service des équipements collectifs (salle de sport, terrains multisport, terrain de cross) et à **condition** le cas échéant qu'il soit intégrées au volume du bâtiment principal projeté.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à **condition** de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à **condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions à usage de bureau à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient liées au caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à **condition** d'être considérées comme un logement de fonction pour le terrain de camping.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement ou ruissellement :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 15 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.

Article 3 – Nec : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité

du trafic. Pour des questions de sécurité : le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

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

Article 4 – Nec : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Nec : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

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

L'implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Pour les constructions autres que l'habitat, tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance minimale de 5 mètres.

Pour les constructions vouées à l'habitat, le bâtiment pourra être construit en limite d'emprise.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de

- 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.

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

- Non règlementé.

Article 9 – Nec : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – Nec : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres au faîtage.

Article 11 – Nec : aspect extérieur

■ Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

■ Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas
autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont
autorisés.

○ Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Article 12 – Nec : 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 – Nec : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.
90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

Éléments paysagers naturels à protéger

Dans les zones humides inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Plus particulièrement, ces secteurs identifiés au plan ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements, comblement des mares. Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

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

- Non réglementé.

Article 15 – Nec : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Nec : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

FRANCHEVILLE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :

Signature du Maire :

Tampon de la Mairie :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U	7
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ux	14
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	20
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)	34
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N	35
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Nh	41
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Ni	47
Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone Nec.....	53

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE. RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Au regard de son avancée au moment de la recodification du code de l'urbanisme et comme le permet les textes, le présent règlement prend en compte l'ancienne version du code de l'urbanisme antérieure au 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FRANCHEVILLE, département de l'EURE (27).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant la lettre A.

Les zones naturelles :

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

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation 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.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme, du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une

division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait du CU :

Les règles et servitudes définies par un 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...

Extrait du CU :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...) dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

RAPPELS

- Sont considérées comme annexes, les constructions et installations non attenantes à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) mais directement liées à cette dernière.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés sur les plans de zonage ne peuvent changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables repérés doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet d'intervenir sur un de ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité.
 - Concernant les éléments ponctuels (calvaires, pompe à eau), ces derniers peuvent uniquement être restaurés.
 - Concernant les « arbres », ils doivent être préservés. L'abattage ne pourra être envisagé que pour des raisons phytosanitaires avérées.
 - Concernant les « vergers », pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient d'entretenir ces derniers. Le remplacement des arbres, uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées est possible. La proportion de remplacement est de 1 pour 1.
 - Concernant les « alignements d'arbres », pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient d'entretenir ces derniers. Le remplacement des arbres, uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées est possible. La proportion de remplacement est de 1 pour 1.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Conformément au code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "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. »

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U

Caractères de la zone U

Il s'agit du bâti existant de la commune de Francheville, constitué du centre ancien et d'habitations plus récentes. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement **à condition** de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les activités de quelque nature qu'elles soient **à condition** qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'artisanats et de commerces **à condition** de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.

Article 3 – U : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Pour des questions de sécurité, le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

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

Article 4 – U : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L’implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.
- Tous les points d’une construction les plus proches de l’emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre 5 et 10 mètres.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d’eau, des mares, des étangs et des fossés existants ou à modifier et à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux massifs forestiers ou aux forêts.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance minimale entre deux bâtiments pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, les reconstructions doivent se faire sur la même emprise que le bâtiment sinistré.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables n'est pas prise en compte dans la définition de la règle de hauteur.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitat ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitat est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Article 11 – U : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Article 12 – U : stationnement

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

Usage d'habitat

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

- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 2 places,
- au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

Pour toute construction, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

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

- Non règlementé.

Article 15 – U : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – U : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ux

Caractères de la zone Ux

La zone Ux est une zone urbaine où les équipements collectifs existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités économiques (industrielles, commerciales, artisanales).

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- L'agrandissement, la transformation des établissements existants **à condition** de ne pas engendrer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts **à condition** de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 10% de la surface parcellaire et **à condition** que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle, sauf pour la superficie, ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.

Article 3 – Ux : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité

du trafic. Pour des questions de sécurité : le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

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

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L’implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.
- Tous les points d’une construction les plus proches de l’emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre 5 et 10 mètres.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d’eau, des mares, des étangs et des fossés existants ou à modifier et à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux massifs forestiers ou aux forêts.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.

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

- Non règlementé.

Article 9 – Ux : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – Ux : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables n'est pas prise en compte dans la définition de la règle de hauteur.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Article 11 – Ux : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Article 12 – Ux : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public. Une attention particulière sera apportée au nombre de places de stationnement à réserver pour la clientèle, le personnel ainsi que les poids lourds afin d'éviter tout stationnement interdit sur les voies publiques ou communes.

Usage de bureau

Pour toute construction, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

20% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

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

- Non règlementé.

Article 15 – Ux : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – Ux : 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 A URBANISER (AU)

Conformément au code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Caractères de la zone 1AU

La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme.

Elle est destinée à permettre le développement de Francheville, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'habitat), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement **à condition** de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les activités de quelque nature qu'elles soient **à condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'artisanats et de commerces **à condition** de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- La réalisation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

Article 3 – IAU : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Accès

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé de 3.5 mètres minimum.

- Voirie

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 8 mètres pour une voirie de 5 mètres de large. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Article 4 – IAU : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.
- Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre 5 et 10 mètres.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, des mares, des étangs et des fossés existants ou à modifier et à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux massifs forestiers ou aux forêts.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance minimale entre deux bâtiments pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – IAU : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables n'est pas prise en compte dans la définition de la règle de hauteur.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitat ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitat est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Article 11 – IAU : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Article 12 – IAU : stationnement

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

Usage d'habitat

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

- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 2 places,
- au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

Pour toute construction, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

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

- Non règlementé.

Article 15 – IAU : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – IAU : 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 AGRICOLE (A)

Conformément au code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites "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* ».

La zone A ne permet pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes par le code de l'urbanisme. De fait, aucun STECAL n'est déterminé.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. La zone A est vouée à l'agriculture et permet notamment l'édification de constructions agricoles.

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, **à condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation **à la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 3 – A : accès et voiries

■ Accès

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

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

Article 4 – A : desserte par les réseaux

■ Eau potable

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

■ Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

■ Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

- *Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.*
- *Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.*

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

- Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance minimale entre deux bâtiments pourra être exigée pour des raisons de sécurité.
- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 – A : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme des extensions des constructions à usage d'habitat est limitée à 50 m² à partir de la date d'approbation du PLU.
- La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 30 m².

Article 10 – A : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- 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.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité liés à l'agriculture est fixée à 16 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation liés à l'agriculture est fixée à 10 mètres hors tout.
- La hauteur des autres constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – A : aspect extérieur

- Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

- Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Eléments paysagers bâtis à protéger

Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.

Article 12 – A : stationnement

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

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

Eléments paysagers naturels à protéger

Les vergers, arbres et alignements d'arbres répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé la plantation minimum d'un arbre d'essence similaire.

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

- Non réglementé.

Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

Conformément au code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "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. »

Caractères de la zone N

La zone N comprend quatre secteurs différents :

- **N** : il s'agit d'un secteur naturel protégé en raison de son caractère, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
- **Nh** : il s'agit d'un secteur naturel déjà bâti au sein duquel l'occupation du sol est limitée. Seules les constructions à usage d'habitat sont autorisées ainsi que les ouvrages liés à l'installation des réseaux.
- **Ni** : il s'agit d'un secteur naturel déjà bâti au sein duquel l'occupation du sol est limitée. Seules les extensions limitées sont autorisées.
- **Nec** : il s'agit d'un secteur naturel au sein duquel l'occupation du sol est limitée aux aménagements liés aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

Les zones Nh, Ni et Nec permettent des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens du code de l'urbanisme. Ces trois zones constituent de fait des STECAL.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation **à la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 3 – N : accès et voiries

- Accès

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

- Voirie

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

Article 4 – N : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas d'aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

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

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Règles :

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 – N : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme des extensions des constructions à usage d'habitat est limitée à 50 m² à partir de la date d'approbation du PLU.
- La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 30 m².

Article 10 – N : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- 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.
- La hauteur des constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – N : aspect extérieur

■ Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Eléments paysagers bâtis à protéger

Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.

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.

Eléments paysagers naturels à protéger

Les vergers, arbres et alignements d'arbres répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé la plantation minimum d'un arbre d'essence similaire.

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

■ Non réglementé.

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

■ Non réglementé.

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Nh

Article 1 – Nh : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à **condition** que l'unité foncière soit desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à **condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à **condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 3 – Nh : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 3.5 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Pour des questions de sécurité : le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 8 mètres pour une voirie de 5 mètres de large. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 – Nh : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Nh : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d’eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d’une construction doit être situé entre 5 et 35 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d’eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- A moins qu’elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non règlementé.

Article 9 – Nh : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – Nh : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – Nh : aspect extérieur

■ Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

■ Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

○ Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Éléments paysagers bâtis à protéger

Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.

Article 12 – Nh : stationnement

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

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

- de 0 à 100 m² de surface de plancher: 2 places,
- au-delà de 100m² de surface de plancher: 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

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

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

Eléments paysagers naturels à protéger

Les vergers, arbres et alignements d'arbres répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé la plantation minimum d'un arbre d'essence similaire.

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

- Non règlementé.

Article 15 – Nh : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – Nh : 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.

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Ni

Article 1 – Ni : occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions annexes **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation principale préexistante.
- Les constructions à usage agricole **à condition** d'être liées à une activité déjà en place au sein de la zone.

Article 3 – Ni : accès et voiries

- Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Pour des questions de sécurité : le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

- Voirie

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

Article 4 – Ni : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Ni : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d’eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d’une construction doit être situé entre 5 et 35 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

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 peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d’eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- A moins qu’elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non règlementé.

Article 9 – Ni : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – Ni : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 12 mètres.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – Ni : aspect extérieur

■ Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

■ Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

○ Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Eléments paysagers bâtis à protéger

Les éléments ponctuels répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet de réfection à l'identique. La suppression de ces éléments est interdite.

Article 12 – Ni : 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 – Ni : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

Eléments paysagers naturels à protéger

Les vergers, arbres et alignements d'arbres répertoriés dans la liste des éléments remarquables du paysage et au plan de zonage au regard de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme ne peuvent

pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé la plantation minimum d'un arbre d'essence similaire.

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

- Non règlementé.

Article 15 – Ni : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – Ni : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé.

Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone Nec

Article 1 – Nec : occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

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

- Les constructions à usage d'habitation **à condition** d'être considérées comme un logement de service des équipements collectifs (salle de sport, terrains multisport, terrain de cross) et **à condition** le cas échéant qu'il soit intégrées au volume du bâtiment principal projeté.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions à usage de bureau **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient liées au caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation **à condition** d'être considérées comme un logement de fonction pour le terrain de camping.

Article 3 – Nec : accès et voiries

▪ Accès

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité sera appréciée en fonction notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Pour des questions de sécurité : le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

▪ Voirie

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

Article 4 – Nec : desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la densité des constructions, de la superficie des terrains, de la nature géologique du sol, de l'écoulement des eaux superficielles de la zone, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient.

Toute construction devra se conformer aux règles en vigueur en matière d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, y compris sur la voirie publique.

- Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser sur la parcelle.

Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans des citernes.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur séparatif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

En cas de création de lotissement, aménagement de voirie, les réseaux devront être enterrés.

Article 5 – Nec : caractéristiques des terrains.

- Non règlementé.

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

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

L'implantation des ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Pour les constructions autres que l'habitat, tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance minimale de 5 mètres.

Pour les constructions vouées à l'habitat, le bâtiment pourra être construit en limite d'emprise.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.

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

- Non règlementé.

Article 9 – Nec : emprise au sol

- Définitions

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

- Règles

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 – Nec : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – Nec : aspect extérieur

■ Généralités

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

■ Règles

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

○ Clôtures

Les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être constituées de plusieurs essences végétales.

Article 12 – Nec : 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 – Nec : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

90% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être non imperméabilisées.

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

■ Non réglementé.

Article 15 – Nec : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Nec : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERIE