

# LE TRONCQ

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal en date du



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....</b>	<b>9</b>
<b><i>Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U.....</i></b>	<b>9</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	9
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	10
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	15
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	15
<b><i>Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ux.....</i></b>	<b>17</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	22
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	22
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) .....</b>	<b>23</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	27
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	28
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) .....</b>	<b>29</b>
<b><i>Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N.....</i></b>	<b>29</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	29
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	30
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	33
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	33
<b><i>Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Np .....</i></b>	<b>35</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	35
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	36
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	39
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	39
<b><i>Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Nh .....</i></b>	<b>41</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	41
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	41
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	45
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	45



## DISPOSITIONS GENERALES

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

### **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LE TRONCQ, département de l'Eure et à toute construction faite dans un cadre légal de déclaration aux autorités compétentes.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
  - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - R. 111-21: respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.
2. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
3. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
4. Les servitudes d'utilité publique.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

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

Les zones urbaines :

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

Les zones agricoles :

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

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

#### Les zones naturelles :

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

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

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

#### **Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16**

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

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

#### **RAPPELS :**

- L'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme est écartée du présent règlement de PLU. L'intégralité du règlement s'applique sur chacun des terrains issus de la division.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés *et sur les éléments repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme* figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.
- Sera considéré comme local accessoire/annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. La hauteur des locaux accessoires ne pourra pas être supérieure à celle de la construction principale.
- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement.
- Les accès desservent une construction principale. Les voiries (publiques ou privées) desservent plusieurs constructions principales.

## **Éléments remarquables du paysage (article L123-1-5 7° d code de l'urbanisme)**

- Dans les éléments remarquables du paysage, les dispositions des articles R.123-11 et R.421-28 alinéa « e » du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la municipalité.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type bâti (château, mur, four ...), la destruction est interdite. En cas de sinistre, l'élément ne pourra être refait qu'à l'identique. En cas de démolition, la reconstruction à l'identique est privilégié. Dans les autre cas, un examen au cas par cas par le conseil municipal sera réalisé. Les aménagements (ouverture ...) pourront être autorisés sur déclaration préalable et sous conditions.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type naturel-mare, le comblement est interdit.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type naturel-haie, le defrichage.et l'abattage ne seront autorisés que pour des raisons phytosanitaires. Dans ce cas, une nouvelle plantation est exigée sur la base de remplacement 1 élément pour 1 élément. L'arbre à planter devra être d'essence locale.





## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Elle comprend deux secteurs :

- **U** : L'affectation dominante de ce secteur est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

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

### Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U

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

##### Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
  - Les mâts et antennes plantées au sol.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
  - Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
  - Les industries.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les entrepôts liés aux activités existantes si ces dernières ne génèrent pas de gênes supplémentaires (olfactives, sonores...).
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.

- Les éoliennes sont autorisées si elles ont une hauteur inférieure à 11 mètres (mat et nacelle inclus) et si elles sont implantées à plus de 20 mètres de toute construction principale.
- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement.

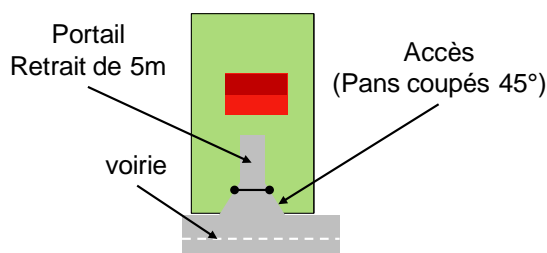
## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – U : accès et voiries

#### Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic qu'ils doivent supporter.
- Le portail et/ou la clôture d'accès sera installé avec deux pans coupés de 45° et avec un retrait minimum de 5 m de l'emprise publique.
- Les accès sur la RD80 seront à étudier avec le concours du gestionnaire de l'infrastructure.

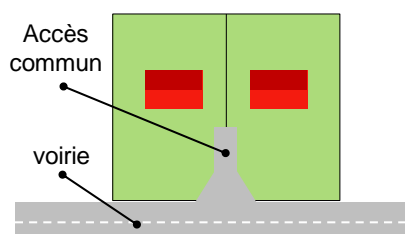
#### Illustration explicative :



#### Voirie :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 5,00 mètres

#### Illustration explicative :



#### **Article 4 – U : desserte par les réseaux**

Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

##### **A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

##### **B. Assainissement :**

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

##### **C. Eaux pluviales :**

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

##### **D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

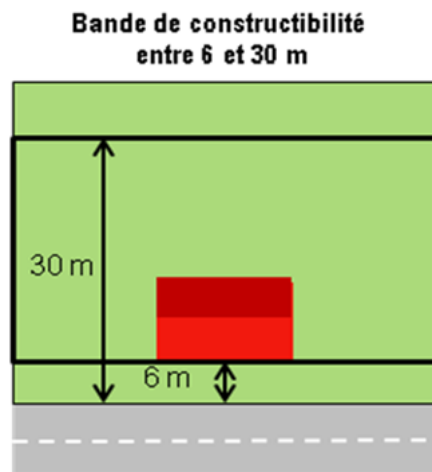
#### **Article 5 – U : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

#### **Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies**

- Les distances sont mesurées entre la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique peut se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les constructions doivent s'implanter entre 6 et 30 mètres à partir de l'emprise publique.
- Les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire soit à l'alignement, soit à 3 m minimum des voies.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

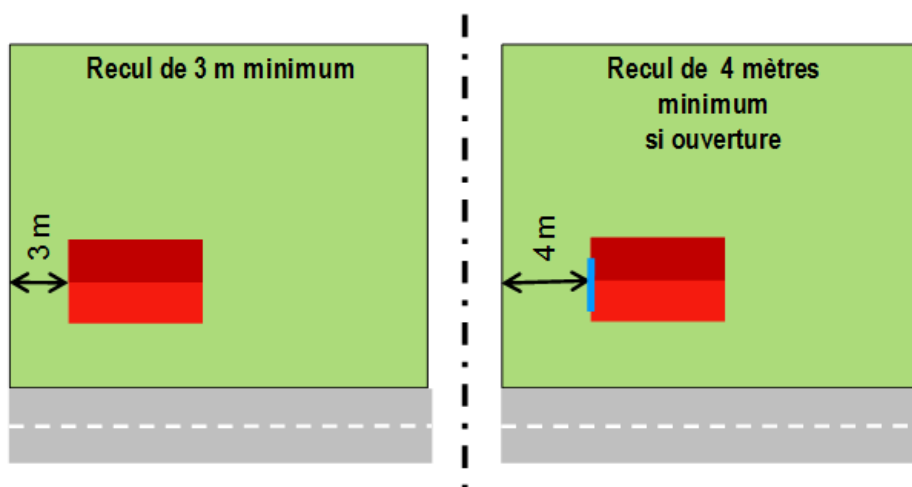
**Illustration explicative :**



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

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance de 3 mètres de la limite séparative.
- En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Illustration explicative :**



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

- Non réglementé.

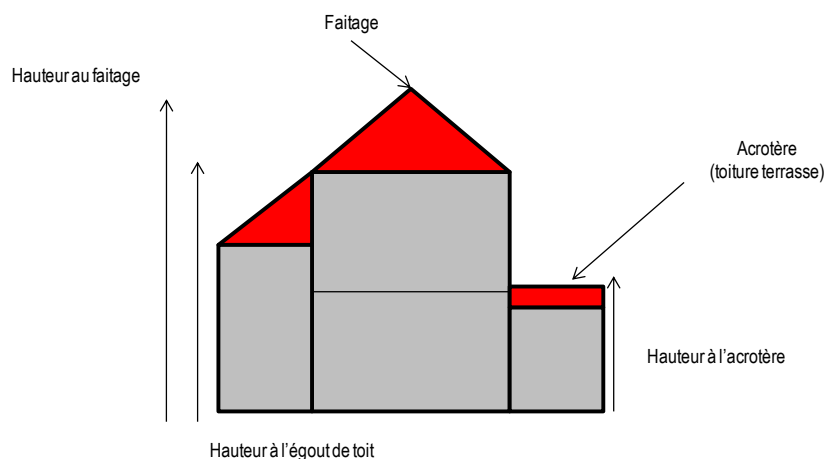
### **Article 9 – U : emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Article 10 – U : hauteur des constructions**

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des constructions principales et des locaux accessoires/annexes est fixée à 9 mètres au faîtage.
- Dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximum est limitée à 7,50 mètres
- La hauteur des extensions est limitée à l'égout de toiture en cas de toiture monopente et à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

### **Illustration explicative :**



## Article 11 – U : aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les cuves et les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique ou devront être masquées par des haies à feuillage persistant.
- Les buttes artificielles pour y implanter un bâtiment et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites. La cote du plancher bas des habitations n'excédera pas 60 cm par rapport au terrain naturel.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings etc...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type bâti (château, mur, four ...), la destruction est interdite. En cas de sinistre, l'élément ne pourra être refait qu'à l'identique. En cas de démolition, la reconstruction à l'identique est privilégié. Dans les autres cas, un examen au cas par cas par le conseil municipal sera réalisé. Les aménagements (ouverture ...) pourront être autorisés sur déclaration préalable et sous conditions.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat :

- Les soubassements sont autorisés. Ils auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) devront comporter un enduit ou un parement.
- Les toits en terrasses et les mono pentes sont interdits en tant que volume principal de couverture. Ils peuvent être acceptés pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale. La pente minimale des toitures est fixée à 35° pour les éléments principaux. Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes. La pente des bâtiments à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures autorisées sont :
  - ~ soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
  - ~ soit des clôtures minérales, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons pleins.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).

### **Article 12 – U : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour toute construction, hors extension de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction.

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

- Les haies devront être d'essence locale
- Les surfaces non affectées à la construction, au stationnement et à l'assainissement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tout les 200m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 85% des surfaces non bâties, hors stationnement, doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type naturel-haie, le défrichage et l'abattage ne seront autorisés que pour des raisons phytosanitaires. Dans ce cas, une nouvelle plantation est exigée sur la base de remplacement 1 élément pour 1 élément. L'arbre à planter devra être d'essence locale.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non réglementé.

## **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

### **Article 15 – U : performances énergétiques et environnementales**

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est.

### **Article 16 – U : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.





## Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ux

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

#### **Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
  - Les mâts et antennes plantées au sol.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
  - Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
  - Les industries.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement de l'activité économique.
- Les entrepôts liés aux activités existantes si ces dernières ne génèrent pas de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.
- Les éoliennes sont autorisées si elles ont une hauteur inférieure à 11 mètres (mat et nacelle inclus) et si elles sont implantées à plus de 20 mètres de toute construction principale.
- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdit sur une distance de 10 mètres de part et d'autres de l'axe de ruissellement.

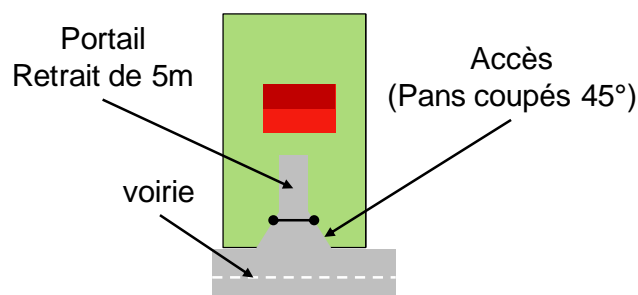
## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – Ux : accès et voiries

#### Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic qu'ils doivent supporter.
- Le portail et/ou la clôture d'accès sera installé avec deux pans coupés de 45° et avec un retrait minimum de 5 m de l'emprise publique.
- Les accès sur la RD80 seront à étudier avec le concours du gestionnaire de l'infrastructure.

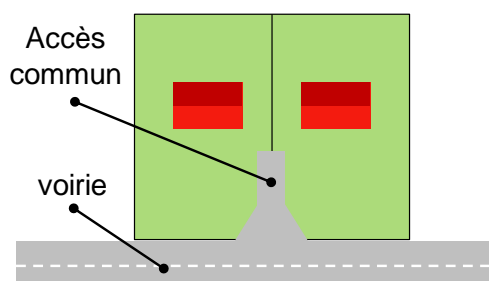
#### Illustration explicative :



#### Voirie :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 5,00 mètres

#### Illustration explicative :



#### **Article 4 – Ux : desserte par les réseaux**

Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

##### **A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

##### **B. Assainissement :**

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

##### **C. Eaux pluviales :**

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

##### **D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

#### **Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

#### **Article 6 – Ux : implantation des constructions par rapport aux voies**

- Les distances sont mesurées entre la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Dans l'ensemble de la zone Ux, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessous. Toutefois leur implantation devra se faire soit à l'alignement, soit à 3 m minimum des voies.
- Toute construction doit observer un recul minimum de 10 mètres.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

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

- Toute construction doit observer un recul minimum de 5 mètres.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non réglementé.

### Article 9 – Ux : emprise au sol

- Non réglementé.

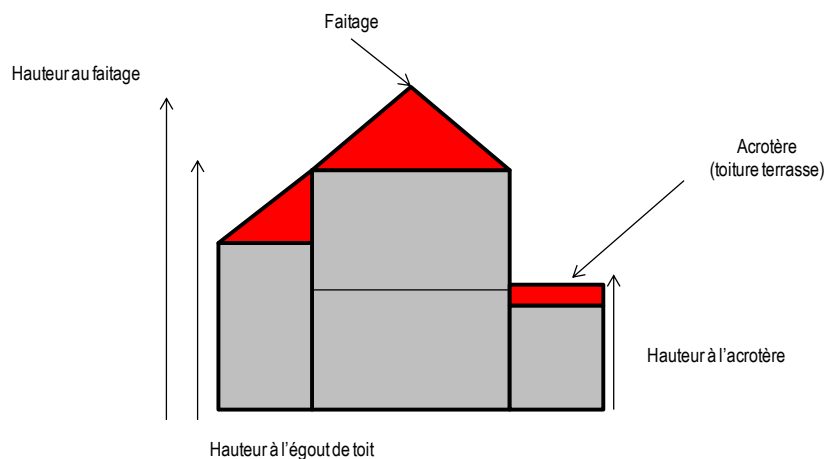
### Article 10 – Ux : hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut dépasser 10 mètres au faitage, hors ouvrage technique qui peut se trouver sur le toit.

#### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat :

- La hauteur des constructions principales et des locaux accessoires/annexes est fixée à 9 mètres au faitage.
- Dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximum est limitée à 7,50 mètres
- La hauteur des extensions est limitée à l'égout de toiture en cas de toiture monopente et à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

#### Illustration explicative :



## Article 11 – Ux : aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des constructions voisines, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les cuves et les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique ou devront être masquées par des haies à feuillage persistant.
- Les buttes artificielles pour y implanter un bâtiment et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites. La cote du plancher bas des habitations n'excédera pas 60 cm par rapport au terrain naturel.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings etc...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures autorisées sont :
  - ~ soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
  - ~ soit des clôtures minérales, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons pleins.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat :

- Les soubassements sont autorisés. Ils auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) devront comporter un enduit ou un parement.
- Les toits en terrasses et les mono pentes sont interdits en tant que volume principal de couverture. Ils peuvent être acceptés pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale. La pente minimale des toitures est fixée à 35° pour les éléments principaux. Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes. La pente des bâtiments à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.

### **Article 12 – Ux : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour toute construction, hors extension de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction.

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

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

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non réglementé.

## **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

### **Article 15 – Ux : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

### **Article 16 – Ux : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

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

#### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
  - Les mâts et antennes plantées au sol.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
- Les industries, les entrepôts, les bureaux, les constructions à usage d'artisanat, les hébergements hôtelier.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions, restaurations, extensions à usage d'habitation (type logement de fonction des exploitants) directement liés, utiles et nécessaires à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone.
- Les annexes au logement de fonction liées à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation.
- La reconstruction après sinistre sans changement de destination initiale.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et son environnement immédiat.
- Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, le pétitionnaire devra présenter une étude réalisée par un organisme agréé qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes. A défaut, le terrain sera inconstructible en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme : cette étude ne concernera pas les demandes pour les projets d'extensions ou d'annexes.
- Les constructions devront considérer les nuisances liées au bruit et prévoir une isolation phonique adéquate et conforme aux dispositions en vigueur.
- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdit sur une distance de 10 mètres de part et d'autres de l'axe de ruissellement.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les éoliennes sont autorisées si elles ont une hauteur inférieure à 11 mètres (mat et nacelle inclus) et si elles sont implantées à plus de 20 mètres de toute construction principale.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **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.
- Les accès sur la route départementale RD840 sont proscrits.
- Les accès sur les autres RD seront à étudier avec le concours du gestionnaire de l'infrastructure.

#### 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**

#### Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

#### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat :

Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

#### B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.



### **Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

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

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite d'emprise publique.
- aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

- Les bâtiments devront soit s'aligner avec les constructions contiguës existantes, soit être implantés à une distance minimale de 5 m au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants pourra se faire sur l'existant ou en continuité des constructions existantes.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m des mares, des étangs, des fossés et des massifs forestiers.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite séparative.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non règlementé

### **Article 9 – A : emprise au sol**

- Non règlementé

## **Article 10 – A : hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faitage pour les constructions et installations agricoles sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles non soumises au maximum ci-dessus.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat :**

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation (construction principale et annexe/local accessoires) sera de 9 m maximum au faitage.
- La hauteur des extensions est limitée à l'éégout de toiture en cas de toiture monopente et à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

## **Article 11 – A : aspect extérieur**

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les bâtiments d'exploitation et la construction à usage d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type bâti (château, mur, four ...), la destruction est interdite. En cas de sinistre, l'élément ne pourra être refait qu'à l'identique. En cas de démolition, la reconstruction à l'identique est privilégié. Dans les autres cas, un examen au cas par cas par le conseil municipal sera réalisé. Les aménagements (ouverture ...) pourront être autorisés sur déclaration préalable et sous conditions.

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat :**

- Les soubassements sont autorisés. Ils auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) devront comporter un enduit ou un parement.
- Les toits en terrasses et les mono pentes sont interdits en tant que volume principal de couverture. Ils peuvent être acceptés pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale. La pente minimale des toitures est fixée à 35° pour les éléments principaux. Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes dans le cas

d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes. La pente des bâtiments à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.

- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures autorisées sont :
  - soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
  - soit des clôtures minérales, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons pleins.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).

#### **Article 12 – A : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour toute construction, hors extension de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction.

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

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type naturel-mare, le comblement est interdit.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non réglementé.

## **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

### **Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

### **Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)**

Elle comprend trois secteurs :

- **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.
- **Np** : il s'agit d'un secteur naturel déjà bâti au sein duquel les éléments du patrimoine sont à préserver.
- **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.

### **Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N**

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

##### **Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
  - Les mâts et antennes plantées au sol.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
- Les industries, les entrepôts, les bureaux, les constructions à usage d'artisanat, les hébergements hôtelier.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et son environnement immédiat.
- Les constructions en lien avec l'écologie et les abris pour animaux si ces dernières ne génèrent pas de gêne particulière pour la faune et la flore.

- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **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.
- Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 5 mètres minimum. En cas de portail, celui-ci doit se situer à 5 m minimum de l'alignement de la rue.
- 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.
- Les accès sur la route départementale RD840 sont proscrits.
- Les accès sur les autres RD seront à étudier avec le concours du gestionnaire de l'infrastructure.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres.

### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

#### B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

**Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

**Article 6 – N : 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 pour les constructions.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, qui devront être implantés sur limites d'emprise publique.

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

- A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite séparative.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m des mares, des étangs, des fossés et des massifs forestiers.

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

- Non réglementé.

**Article 9 – N : emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Article 10 – N : hauteur des constructions**

- En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 4 m au faitage.

### **Article 11 – N : aspect extérieur**

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations d'un bâtiment, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type bâti (château, mur, four ...), la destruction est interdite. En cas de sinistre, l'élément ne pourra être refait qu'à l'identique. En cas de démolition, la reconstruction à l'identique est privilégié. Dans les autres cas, un examen au cas par cas par le conseil municipal sera réalisé. Les aménagements (ouverture ...) pourront être autorisés sur déclaration préalable et sous conditions.

### **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.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type naturel-mare, le comblement est interdit.



### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales**

- Non règlementé

#### **Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.



## Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Np

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

#### **Article 1 – Np : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
  - Les mâts et antennes plantées au sol.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
- Les industries, les entrepôts, les bureaux, les constructions à usage d'artisanat, les hébergements hôtelier.

#### **Article 2 – Np : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et son environnement immédiat.
- La réhabilitation, l'aménagement, la transformation, les annexes et les extensions des constructions existantes sans pouvoir dépasser 30 % de la surface de plancher initiale.
- Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement, le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdit sur une distance de 10 mètres de part et d'autres de l'axe de ruissellement.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 – Np : 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.
- Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 5 mètres minimum.
- Le portail et/ou la clôture d'accès sera installé avec deux pans coupés de 45° et avec un retrait minimum de 5 m de l'emprise publique.
- 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.
- Les accès sur la route départementale RD840 sont proscrits.
- Les accès sur les autres RD seront à étudier avec le concours du gestionnaire de l'infrastructure.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres.

### **Article 4 – Np : desserte par les réseaux**

#### Dispositions générales à la zone N :

- Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

#### B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### C. Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

#### D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

### **Article 5 – Np : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

### **Article 6 – Np : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance de 6 mètres minimum de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.

### **Article 7 – Np : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- Les extensions, locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes peuvent être implantés à 1 mètre minimum.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite séparative
- L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m des mares, des étangs, des fossés et des massifs forestiers.

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

- Non réglementé.

### **Article 9 – Np : emprise au sol**

- L'emprise au sol maximale des constructions annexes est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif.

### **Article 10 – Np : hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, hors services publics et/ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

- En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des extensions est limitée à l'égout de toiture en cas de toiture monopente et à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

### **Article 11 – Np : aspect extérieur**

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) devront comporter un enduit ou un parement.
- Les toits en terrasses et les mono pentes sont interdits en tant que volume principal de couverture. Ils peuvent être acceptés pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale. La pente minimale des toitures est fixée à 35° pour les éléments principaux. Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes. La pente des bâtiments à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures autorisées sont :
  - soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
  - soit des clôtures minérales, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons évidés.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type bâti (château, mur, four ...), la destruction est interdite. En cas de sinistre, l'élément ne pourra être refait qu'à l'identique. En cas de démolition, la reconstruction à l'identique est privilégié. Dans les autres cas, un examen au cas par cas par le conseil municipal sera réalisé. Les aménagements (ouverture ...) pourront être autorisés sur déclaration préalable et sous conditions.

### **Article 12 – Np : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour toute construction, hors extension de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction.

### **Article 13 – Np : 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.
- Au moins 85% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être enherbées et entretenues.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type naturel-haie, le défrichage et l'abattage ne seront autorisés que pour des raisons phytosanitaires. Dans ce cas, une nouvelle plantation est exigée sur la base de remplacement 1 élément pour 1 élément. L'arbre à planter devra être d'essence locale.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – Np : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – Np : performances énergétiques et environnementales**

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est

#### **Article 16 – Np : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.





## **Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Nh**

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

#### **Article 1 – Nh : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
  - Les mâts et antennes plantées au sol.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
- Les industries, les entrepôts, les bureaux, les constructions à usage d'artisanat, les hébergements hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celle mentionnées en article 2.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et son environnement immédiat.
- La réhabilitation, l'aménagement, la transformation, le changement de destination, les annexes et les extensions des constructions existantes sans pouvoir dépasser 30 % de la surface de plancher initiale.
- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdit sur une distance de 10 mètres de part et d'autres de l'axe de ruissellement.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3 – Nh : 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.

- Tout terrain doit avoir un accès sécurisé d'une largeur de 5 mètres minimum.
- Le portail et/ou la clôture d'accès sera installé avec deux pans coupés de 45° et avec un retrait minimum de 5 m de l'emprise publique.
- 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.
- Les accès sur la route départementale RD840 sont proscrits.
- Les accès sur les autres RD seront à étudier avec le concours du gestionnaire de l'infrastructure.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres.

**Article 4 – Nh : desserte par les réseaux**

- Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

**Article 5 – Nh : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article 6 – Nh : 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.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à partir de 6 m de l'emprise publique.
- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux mares, étangs et fossés existants ou à modifier et par rapport aux massifs forestiers et forêts.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, qui devront être implantés sur limites d'emprise publique.

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

- Les extensions, locaux accessoires et les piscines non couvertes peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite séparative
- L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m des mares, des étangs, des fossés et des massifs forestiers.

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

- Non réglementé.

#### **Article 9 – Nh : emprise au sol**

- L'emprise au sol maximale est fixée pour les constructions de toute nature à 20% de la surface du terrain.

#### **Article 10 – Nh : hauteur des constructions**

- En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

- Les annexes ne pourront pas excéder la hauteur des constructions principales. La hauteur des extensions est limitée à l'égout de toiture en cas de toiture monopente et à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

### **Article 11 – Nh : aspect extérieur**

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les soubassements sont autorisés. Ils auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) devront comporter un enduit ou un parement.
- Les toits en terrasses et les mono pentes sont interdits en tant que volume principal de couverture. Ils peuvent être acceptés pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale. La pente minimale des toitures est fixée à 35° pour les éléments principaux. Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes. La pente des bâtiments à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures autorisées sont :
  - soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
  - soit des clôtures minérales, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons évidés.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).

### **Article 12 – Nh : 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 – Nh : 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.

- Au moins 85% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être enherbées et entretenues.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – Nh : performances énergétiques et environnementales**

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est

#### **Article 16 – Nh : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE