



SOMMAIRE

LEXIQUE	2
<i>Petites définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement</i>	2
Titre 1 - Dispositions générales	4
Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Règlement de la zone U	8
Règlement de la zone UH	15
Règlement de la zone US	22
Règlement de la zone UX	26
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	31
Règlement de la zone AU	32
Règlement de la zone AUS	37
Règlement de la zone AUX	41
Titre 4 - Dispositions applicables à la zone agricole	46
Règlement de la zone A	46
Titre 5 - Dispositions applicables à la zone naturelle	52
Tableau des emplacements réservés	57



LEXIQUE

Petites définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

La construction d'annexes de faible importance en secteur .r

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur .r. La volonté municipale est d'autoriser dans les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque la construction d'annexes de faible importance, dont la superficie ne pourra dépasser les 20 m² de SHOB et qui ne pourront en aucun cas accueillir de logement. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage ou un abri de jardin... Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque de cavité devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs .r.

La réglementation des secteurs .i s'inspire de celle des secteurs .r, à la différence que la construction d'annexes de faible importance n'y est pas autorisée. Les passages d'eau laissent toujours une partie des parcelles exempte du périmètre de risque, les annexes pourront alors être construites en dehors des secteurs .i

Les constructions nécessaires à l'activité agricole¹ :

" Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés ou des logements des enfants ou des ascendants, dès lors dans ce dernier cas, qu'ils ont une utilité directe pour l'exploitation.

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont accessoires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le "camping à la ferme", l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation) ... "

¹ Patrick Hocréitére "Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables", Editions berger-Levrault, juin 2004.



Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est également ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernés par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

Tout ce qui ne borde pas une voie publique ouverte à la circulation publique est une limite séparative.

L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Une architecture contemporaine de qualité correctement intégrée dans le site

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes *nouvelles* pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toitures, aspect...) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions, ...



Titre 1 - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LANQUETOT.

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.
- les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de villes, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, ...

Article 3 Division du territoire en zones

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- en zones urbaines auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - ZONE U avec les secteurs Ua, Ub, Ub.r et Ub.i
 - ZONE UH avec les secteurs UH.r et UH.i
 - ZONE US
 - ZONE UX avec le secteur UX.r
- en zones à urbaniser auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - ZONE AU
 - ZONE AUS
 - ZONE AUX avec le secteur AUX.i
- en zone agricole à laquelle s'appliquent les articles du titre IV du présent règlement :
 - ZONE A avec les secteurs A.r et A.i
- en zone naturelle à laquelle s'appliquent les articles du titre V du présent règlement :
 - ZONE N avec les secteurs Nf, Np, N.r, Nf.r, Np.r, N.i, Nf.i et Np.i

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2. Par ailleurs figurent sur les documents graphiques conformément à la légende :

- les emplacements réservés, dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.



- les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

3. A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation et d'occupation du sol de toute parcelle incluse dans la zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront pour chaque zone :

I - LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les occupations et utilisations du sol interdites Article 1

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Article 2

II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les conditions de desserte en voirie Article 3

Les conditions de desserte par les réseaux Article 4

La superficie minimale des terrains constructibles Article 5

Pour les constructions à édifier, leur implantation par rapport :

. aux voies et emprises publiques Article 6

. aux limites de propriétés voisines Article 7

. aux constructions déjà édifiées ou projetées sur la parcelle Article 8

L'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée Article 9

Les hauteurs maximales de constructions autorisées Article 10

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords Article 11

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement Article 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Article 13

III - LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols Article 14



Article 4 Adaptations mineures

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des règlements de zones. Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

De plus, la jurisprudence a dégagé le principe selon lequel "lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard."



Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines



Règlement de la zone U



QUALIFICATION DE LA ZONE U

ZONE URBAINE DENSE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

LA ZONE U EST COMPOSEE DE DEUX SECTEURS :

- UN SECTEUR U_a CORRESPONDANT AU CENTRE BOURG ANCIEN
- UN SECTEUR U_b CORRESPONDANT AUX EXTENSIONS DU CENTRE BOURG ET AU QUARTIER DU BOIS DES FONTAINES

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS U_{b,r} DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES
CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS U_{b,i} A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs U_a et U_b :

- 1.1. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles prévues à l'article U 2.
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4. Le stationnement des caravanes (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux et de sport ouvertes au public.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.9. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

Article U 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers, compatibles avec la proximité de zones d'habitat à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.



Dans les secteurs Ub.r:

- 2.2. Seules sont autorisées sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

Dans les secteurs Ub.i:

- 2.3. Seules sont autorisées :
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans les secteurs Ua et Ub :

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans les secteurs Ua et Ub :

- 4.1. Eau potable
 - 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2. Assainissement eaux usées
 - 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.



4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ua :

- 6.1. Lorsqu'elles s'inscrivent dans un alignement en ordre continu, les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait.
- 6.2. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes de 3 m.

Dans le secteur Ub :

- 6.3. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes de 3 m.
- 6.4. Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'utilisation de terrains enclavés entre des constructions existantes constituant un ordre continu du fait qui sera alors respecté.

Dans tous les secteurs :

- 6.5. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Dans le secteur Ua, lorsqu'elles s'inscrivent dans un alignement en ordre continu, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2. Dans tous les autres cas et autres secteurs, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.
 - à 10 m minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.3. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.



Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ua :

9.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Dans le secteur Ub :

9.2. Pour les parcelles d'assise des constructions s'inscrivant dans un ordre continu, la projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain

9.3. Dans les autres cas, la projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :

10.1. Dans le secteur Ua : 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 14 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.

10.2. Dans le secteur Ub : 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.

10.3. Dans tous les cas : la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.

10.4. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

11.1. Généralités

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.

11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Adaptation au sol

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.



11.3. Aspect extérieur des constructions

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les revêtements de façade doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Clôtures

- 11.4.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0.50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

11.5. Ouvertures

- 11.5.1. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

11.6. Toitures

- 11.6.1. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.6.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°.
- 11.6.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.6.4. Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne peuvent être admises que pour les architectures contemporaines de qualité et les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent au site.

Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à l'intérieur de la propriété à raison d'un minimum de 2 places par logement.

Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)



- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.4. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Règlement de la zone UH



QUALIFICATION DE LA ZONE UH

ZONE URBAINE PEU DENSE CORRESPONDANT AUX GROUPES D'HABITATIONS.

CETTE ZONE COMPREND :

- UN SECTEUR UH_c CORRESPONDANT A LA CITE CATHERINE
- DES SECTEURS UH_r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES
- DES SECTEURS UH_i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

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

Article UH 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles prévues à l'article UH 2.
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4. Le stationnement des caravanes (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux et de sport ouvertes au public.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.9. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.10. **Dans le secteur UH_c**, les constructions autres que celles prévues à l'article aux articles UH 2.3, 2.4 et 2.5.

Article UH 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités compatibles avec la proximité de zones d'habitat à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2. L'accès extérieur aux sous-sols ne peut être autorisé que sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation de l'accès et gestion des eaux pluviales).



Dans le secteur UHc :

- 2.3. Les annexes à l'habitation, jointives ou non.
- 2.4. La reconstruction sur place.
- 2.5. L'adaptation, la réfection ou l'extension en pignon des constructions existantes.

Dans les secteurs UH.r et UHc.r :

- 2.6. Seules sont autorisées sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

Dans les secteurs UH.i :

- 2.7. Seules sont autorisées :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article UH 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable



4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3. Assainissement eaux pluviales

4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article UH 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1. En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent observer un recul minimum :

- de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la Route Nationale n°15.
- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes.

6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

6.3. Dans le secteur UHc, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent respecter l'ordre continu des constructions existantes.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.



- à 15 m minimum des limites de la zone Nf.
- à 10 m minimum des alignements d'arbres classés.

7.2. Dans le secteur UHc, les annexes doivent être implantées en limite séparative.

7.3. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UH 9 - Emprise au sol des constructions

9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Article UH 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :

- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
- 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
- la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.

10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

10.3. Dans le secteur UHc, la hauteur des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat, ainsi que des annexes, est celle de l'un ou des deux bâtiments l'entourant.

Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

11.1. Généralités

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.

11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Adaptation au sol

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3. Aspect

11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.



- 11.3.2. Les revêtements de façade doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Clôtures

- 11.4.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

11.5. Ouvertures

- 11.5.1. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

11.6. Toitures

- 11.6.1. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.6.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°.
- 11.6.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.6.4. Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne peuvent être admises que pour les architectures contemporaines de qualité et les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent au site.

Article UH 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à l'intérieur de la propriété à raison d'un minimum de 2 places par logement.

Article UH 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de grand développement par fraction de 400 m² de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.



- 13.4. Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public.
- 13.5. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.6. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Règlement de la zone US



QUALIFICATION DE LA ZONE US

ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES SOCIO-CULTURELLES ET SPORTIVES, ACCUEILLANT ENTRE AUTRES LE CIMETIERE.

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

Article US 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article US 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

Article US 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. Les constructions à vocation d'activités socio-culturelles et sportives.
- 2.2. Les constructions liées aux installations de cimetière.
- 2.3. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4. Les aménagements d'accompagnement de l'activité socio-culturelle ou sportive.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article US 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article US 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.



4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article US 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées aux activités socio-culturelles et sportives et à l'habitation doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes de 5 m.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées aux activités socio-culturelles, sportives et à l'habitation doivent être implantées soit en limite séparative, soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article US 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article US 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Article US 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées aux activités socioculturelles et sportives, aux aménagements d'accompagnement, aux installations de cimetière et à l'habitation :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Article US 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article US 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les parkings de plus de 1000 m² doivent être divisés ou entourés par des rangées d'arbres ou des haies vives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article US 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Règlement de la zone UX



QUALIFICATION DE LA ZONE UX

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS UX.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES

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

Article UX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UX 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

Article UX 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; et sous réserve que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement :

- 2.1. Les constructions à usage principal d'activités, de service, de commerce, de dépôts de matériaux, compatibles avec la proximité de zones d'habitat.
- 2.2. Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises.
- 2.3. Les bureaux liés au fonctionnement des installations.
- 2.4. Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UX.r :

- 2.6. Seules sont autorisées sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements:
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage d'activités.

Article UX 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération doit être raccordée pour les eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.2.3. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
- 4.2.4. Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone générerait des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration, un traitement autonome peut être préconisé, voire imposé. Le dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.



Article UX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent observer un recul minimum :
- de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la Route Nationale n°15.
 - de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées aux activités et à l'habitation doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m,
 - à 10 m minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UX 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux activités ne doit pas excéder 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées aux activités et à l'habitation :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.



11.2. Clôtures

- 11.2.1. Les clôtures des parcelles donnant directement sur les voies publiques doivent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- 11.2.2. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Article UX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies de circulation.

Article UX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. Les limites séparatives doivent être plantées d'une haie vive d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les parkings de plus de 1000 m² doivent être divisés ou entourés par des rangées d'arbres ou des haies vives.
- 13.6. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Règlement de la zone AU



QUALIFICATION DE LA ZONE AU

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES

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

Article AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

Article AU 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. Toute construction à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2. Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat compatibles avec la proximité de zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Des sentes piétonnes doivent être créées afin de relier les nouveaux quartiers aux zones urbanisées existantes.
- 3.3. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.
- 3.5. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.6. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.



Article AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. Assainissement eaux pluviales

4.3.1. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1. Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions destinées à l'habitation, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent observer un recul minimum :

- de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la Route Nationale n°15.
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes.

6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions destinées à l'habitation, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées soit en limite séparative, soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.



Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :

- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
- 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
- la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.

10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

11.1. Généralités

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.

11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Adaptation au sol

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction

11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3. Aspect

11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.2. Les revêtements de façade doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée.

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage nu de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.



De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

11.5. Ouvertures

11.5.1. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

11.6. Toitures

11.6.1. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Elles peuvent également être en chaume.

11.6.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°.

11.6.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.

11.6.4. Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne peuvent être admises que pour les architectures contemporaines de qualité et les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent au site.

Article AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies de circulation.

12.2. Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à l'intérieur de la propriété à raison d'un minimum de 2 places par logement.

12.3. Dans le cas d'aménagement comprenant plus d'un logement, le bénéficiaire de l'autorisation doit prévoir dans son emprise des places destinées au stationnement des visiteurs avec la proportion d'une place par logement.

Article AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.

13.3. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de grand développement par fraction de 400 m² de terrain. Ces arbres doivent être plantés en priorité à proximité des limites de secteurs ou en bordure des voies publiques.

13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Règlement de la zone AUS



QUALIFICATION DE LA ZONE AUS

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES SOCIO-CULTURELLES, SPORTIVES ET EDUCATIVES QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES

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

Article AUS 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUS 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

Article AUS 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A la condition que :

- l'occupation du sol respecte les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques, retenues par la commune.
- le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

Sont autorisés :

- 2.1. Les constructions à vocation d'activités socio-culturelles, sportives et éducatives.
- 2.2. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.3. Les aménagements d'accompagnement de l'activité socio-culturelle ou sportive.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUS 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.



Article AUS 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. Assainissement eaux pluviales

4.3.1. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article AUS 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUS 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions destinées aux activités socio-culturelles et sportives et à l'habitation doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes de 5 m.

Article AUS 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions destinées aux activités socio-culturelles, sportives et à l'habitation doivent être implantées soit en limite séparative, soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.

Article AUS 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Article AUS 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article AUS 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUS 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées aux activités socioculturelles et sportives, aux aménagements d'accompagnement et à l'habitation :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction
- 11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Article AUS 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article AUS 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les parkings de plus de 1000 m² doivent être divisés ou entourés par des rangées d'arbres ou des haies vives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUS 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Règlement de la zone AUX



QUALIFICATION DE LA ZONE AUX

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS AUX.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

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

Article AUX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUX 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires, y compris dans le secteur AUX.i :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.4. Dans le secteur AUX.i : toutes les constructions.

Article AUX 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A la condition que :

- l'occupation du sol respecte les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques, retenues par la commune.
- le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

Sont autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'activités, de service, de commerce, de dépôts de matériaux, compatibles avec la proximité de zones d'habitat ; à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; et sous réserve que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2. Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises.
- 2.3. Les bureaux liés au fonctionnement des installations.
- 2.4. Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUX 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage d'activités.

Article AUX 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.2.3. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
- 4.2.4. Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone générerait des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration communale, un traitement autonome peut être préconisé, voire imposé. Le dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.



Article AUX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2. En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

Article AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent observer un recul minimum :
 - de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la Route Nationale n°15.
 - de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes.

Article AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées aux activités et à l'habitation doivent être implantées soit en limite séparative, soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.

Article AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUX 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article AUX 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux activités ne doit pas excéder 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.

Article AUX 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées aux activités et à l'habitation :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Clôtures

- 11.2.1. Les clôtures des parcelles donnant directement sur les voies publiques doivent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- 11.2.2. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.



Article AUX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies de circulation.

Article AUX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. Les limites séparatives doivent être plantées d'une haie vive d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les parkings de plus de 1000 m² doivent être divisés ou entourés par des rangées d'arbres ou des haies vives.
- 13.6. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUX 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Titre 4 - Dispositions applicables à la zone agricole

Règlement de la zone A



QUALIFICATION DE LA ZONE A

ZONE AGRICOLE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS A.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS A.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.

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

Article A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

Article A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont seules autorisées :

- 2.1. Les constructions visées à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2. Le camping isolé dit "camping à la ferme" visé à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme doit respecter les conditions suivantes :
 - une pratique à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un espace planté,
 - des écrans de verdure constitués d'espèces d'essence locale dissimulent l'occupation des terrains des vues extérieures,
 - les travaux de viabilité sont réalisés par le propriétaire du terrain,
 - les équipements sanitaires sont suffisants.
- 2.3. Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent le bâtiment.



Dans les secteurs A.r

2.4. Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée :
 - * pour la mise en conformité des installations agricoles y compris les installations classées,
 - * pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à créer de logement supplémentaire.
- La construction d'annexes à l'habitation, de faible importance
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

Dans les secteurs A.i

2.5. Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.
- La mise en conformité des installations agricoles, à défaut de pouvoir l'autoriser dans le reste de la zone A et sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation des installations et gestion des eaux pluviales).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.



4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)
- 4.3.3. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Le terrain d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2500 m².

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes doivent observer un recul minimum :
 - de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la Route Nationale n°15.
 - de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes doivent observer un recul minimum par rapport aux limites séparatives égal à :
 - la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.
 - 15 m minimum des limites de la zone Nf.
 - 10 m minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Article A 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. Dans le cas de bâtiments agricoles destinés à changer de destination, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris des annexes, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder :
- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.2. La hauteur des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder :
- 15 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.3. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction sauf en cas de contrainte technique ou d'exploitation.

11.3. Aspect

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.
- 11.3.3. Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

11.4. Ouvertures

- 11.4.1. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.



11.5. Toitures

- 11.5.1. Les toitures sont en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.5.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°.
- 11.5.3. Pour les constructions adossées, les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :
- soit présenter une pente proche de celle de la construction principale,
 - soit que le plan contenant la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage de la construction principale.
- 11.5.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.5.5. Les toitures terrasse sont interdites sauf :
- pour les constructions s'inscrivant dans la hauteur d'une dénivelée de terrain.
 - dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public.
- 13.4. Les alignements d'arbres de haut jet nécessaires au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.
- 13.5. La construction de bâtiments agricoles en dehors des cours masures existantes doit s'accompagner à leur pourtour de la plantation d'alignements d'arbres de haut jet.
- 13.6. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Titre 5 - Dispositions applicables à la zone naturelle

Règlement de la zone N



QUALIFICATION DE LA ZONE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL, DELIMITANT DES ZONES DEJA BATTIES, SATUREES OU DANS LESQUELLES L'INSUFFISANCE DES RESEAUX NE PERMET PAS UNE DENSIFICATION DE L'URBANISATION.

CETTE ZONE COMPREND :

- UN SECTEUR Nf A PROTEGER EN RAISON DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE.
- UN SECTEUR Np INCONSTRUCTIBLE EN RAISON DE LA POLLUTION DU SOUS-SOL.
- DES SECTEURS N.r, Nf.r ET Np.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS N.i, Nf.i ET Np.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.

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

Article N 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - * pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
 - * pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.4. **Dans le secteur Nf**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, en vertu de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. **Dans les secteurs Np, Np.r et Np.i**, toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N, sont autorisées :

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- 2.2. Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.
- 2.3. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 2.4. Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs N.r et Nf.r :

- 2.5. Seules sont autorisées sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements:
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations
 - La construction d'annexes de faible importance
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.



Dans les secteurs N.i et Nf.i :

2.6. Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.
- 3.3. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)



4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation, aux activités, à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux doivent observer un recul minimum :
 - de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la Route Nationale n°15.
 - de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation, aux activités, à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m,
 - à 15 m minimum des limites de la zone Nf.
 - à 10 m minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris des annexes, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.
- 9.2. La superficie maximum autorisée en zone Nf ne doit pas excéder 30 m² pour les abris pour animaux.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 rez-de-chaussée,
 - 6 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.



Article N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, aux activités, à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site portera sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.
- 11.1.2. Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.
- 11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2. Aspect

- 11.2.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.2.2. Les revêtements de façade doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée.
- 11.2.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public.
- 13.4. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Tableau des emplacements réservés

Numéro de l'ER	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de la réserve	Surface approximative de l'ER
1	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement de l'intersection entre la RD 30 et la RN 15	Commune de LANQUETOT	22 120 m ²
2	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'équipements publics comportant entre autres des places de stationnement	Commune de LANQUETOT	6 000 m ²
3	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'une réserve incendie	Commune de LANQUETOT	2 200 m ²
4	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'un ouvrage hydraulique	Commune de LANQUETOT	3 060 m ²
5	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'une placette de retournement	Commune de LANQUETOT	620 m ²
6	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'une voie de desserte et de liaison	Commune de LANQUETOT	500 m ²