



Commune de

OUZOUER SUR LOIRE

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

5- LE REGLEMENT

PLU approuvé le	8 juillet 2015
Modification simplifiée du règlement approuvée le	15 juin 2017
Modification approuvée	18/12/2018

16166
15/06/2017

Cabinet RAGEY
Géomètre-Expert – Urbaniste 45500 GIEN

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II – DISPOSITIONS PAR ZONE.....	5
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	6
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	13
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	18
Chapitre 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	22
Chapitre 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	24
Chapitre 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....	25
Chapitre 7– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.....	26
Chapitre 8– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	29
Chapitre 9– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	32

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ouzouer-sur-Loire.

Article 2-Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

- Les zones urbaines (U), composées des zones UA, UB, UBa et UX.
- Les zones à urbaniser (AU), composées des zones 1AU, 2AU, AUE et AUX.
- Les zones agricoles (A).
- Les zones naturelles (N) comprenant les sous-secteurs b et l.

Article 3- Cas particuliers

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.) et culturels, ainsi que les équipements d'infrastructures.

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 - Ouvrages techniques

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

Article 5 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

Article 6 – Rappel de certaines dispositions complémentaires

1. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
2. En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, en zone U et AU, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.
3. Est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article L115-3 toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, par ventes ou locations simultanées ou successives d'une propriété foncière qui n'est pas soumise à un permis d'aménager.

4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 313-5 et R. 311-1 à R. 313-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les EBC (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.
6. Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation, y compris celles qui ne sont pas issues du Code de l'Urbanisme.
7. Dans le périmètre de protection des captages d'eau potable : toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées. Les canalisations susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux directement ou indirectement, devront être étanches.

TITRE II – DISPOSITIONS PAR ZONE

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

La zone UA correspond au tissu ancien du bourg et des Brosses. Il s'agit d'un secteur dans lequel l'habitat s'est édifié en ordre continu sur des parcelles aux formes irrégulières et de petites dimensions, et où les constructions sont implantées, le plus souvent, à l'alignement ou pignon sur rue. Compte tenu du caractère rural du bourg, cette zone admet également l'activité agricole et les petites activités artisanales, commerciales ou de bureaux.

Article UA1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt
- Les installations de stockage sauf les dispositions de l'article UA2
- Les dépôts de véhicules, sauf les dispositions de l'article UA2
- Les caravanes sauf les dispositions de l'article UA2
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés, sauf les dispositions de l'article UA 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges;
- Les affouillements et exhaussements de sols en dehors de ceux autorisés en UA2.
- Les dépôts s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UA2

Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les autres constructions et installations à usage d'activités à condition d'être compatibles avec le voisinage des lieux habités
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs
- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts admis doivent être liés à l'activité exercée, commerce de détail par exemple.

Article UA3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

La largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 3,5 m

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.

Article UA4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Électricité – Télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunications

Article UA5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Dispositions générales

L'implantation des nouvelles constructions principales prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des façades : implantation pignons ou façades en rapport avec la rue.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions principales se fait :

- 1) A l'alignement de la voie ou à la limite s'y substituant rues d'Orléans, de Gien, de l'Ange, Henry Millet, de la Forêt, Henri Armenault, place de l'Hôtel de Ville, rue des Noues (entre le chemin de Flacraneux et le chemin des Brosses)

Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement des rues d'Orléans, de Gien, de l'Ange, Henry Millet, de la Forêt, Henri Armenault, place de l'Hôtel de Ville, rue des Noues (entre le chemin de Flacraneux et le chemin des Brosses) :

- lorsque la continuité bâtie est déjà assurée soit par une construction édifiée à l'alignement, soit par un mur
- lorsque la situation des constructions existantes sur l'îlot de propriété, ne permet pas l'implantation à l'alignement
- en cas d'extension d'une construction existante, non conforme à ces dispositions.
- s'il s'agit d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise au sol.

- 2) A l'alignement ou en retrait en bordure des autres voies

Article UA7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10- 1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale et à au moins 1,50 m en retrait de l'autre limite séparative latérale
- soit sur les deux limites séparatives latérales

Cas particuliers

Dans le cas où la situation des constructions existantes sur la ou les parcelles concernées, ne permet pas le respect des alinéas des dispositions précédentes, ou conduit à une incohérence architecturale, une implantation différente des constructions, ou des extensions de constructions existantes pourra être autorisée ou imposée.

Une implantation différente pourra également être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions précédentes.

Article UA8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

Article UA9 • Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 50% de la superficie de cette parcelle à la date d'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, à l'exception des parcelles dont la superficie est inférieure à 300m² où l'emprise au sol ne peut excéder 60%.

Article UA10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de la toiture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'extension de constructions existantes,
- aux bâtiments annexes dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

Article UA11 • Aspect extérieur

1- Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

2- Restaurations, réhabilitations, extensions

Les toitures - composition

- Les toitures des constructions principales sont à au moins deux versants d'inclinaison comprise entre 35 et 45°.
- Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
- Les toitures des annexes isolées, mesurant moins de 20 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
- Les terrasses sont autorisées et non soumises aux dispositions suivantes concernant les modes de couverture

Les modes de couverture admis sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat
- La tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau, à l'exclusion de la tuile romane
- L'ardoise de format rectangulaire.

Les toitures : pour les constructions à usage d'activités :

Les toitures des constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être constituées de la façon suivante :

- Utilisation de la tuile, de l'ardoise ou de matériaux d'aspect similaire.
- L'utilisation du bac acier de couleur sombre
- Les toitures terrasse

Ouvertures en toiture :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les ouvertures des façades.

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Les façades

Toutes les façades du bâti existant, autres que celles réalisées en bois, pierre de taille, ou en briques appareillées, devront être enduites.

Les bardages ayant l'aspect du bois sont autorisés

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels. Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux devront respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

3- Constructions neuves et extensions des constructions existantes -

Volume des constructions principales et des annexes accolées ou isolées

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat
- soit en tuile mécanique présentant un faible galbe, à l'exclusion de la tuile romane.
- soit en ardoises de format rectangle.

Les toitures sont:

- Soit à au moins deux pans présentant une inclinaison supérieure ou égale à 35°.
- Soit en terrasse

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture complémentaires justifiés par les besoins de la composition : lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne déséquilibrent pas le volume général de la construction.

Les toitures des annexes isolées :

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m², sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°. Pour les constructions de 30 m² et plus, les toitures sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20 °.

Les toitures des constructions à usage d'activités

Elles doivent être constituées de la façon suivante :

- en tuile, en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.
- en bac acier de couleur sombre
- en terrasse

Les ouvertures en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les façades

Les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre calcaire),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit en matériaux recouverts d'un enduit.
- Soit par un bardage ayant l'aspect du bois naturel ou peint

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires seront positionnés de façon à réduire leur impact.

Les clôtures

Les dispositions qui suivent pourront être adaptées lorsque la clôture sert au soutènement de terres (talus, pentes..)

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent, en particulier hauteur des murs, murets et porches.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lattes,
- soit par un mur plein enduit mesurant 1,60 mètre de hauteur maximum.

On conservera les matériaux apparents existants

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m piliers non compris

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un grillage, l'utilisation en soubassement de plaques béton est admise, à condition de ne pas dépasser de plus de 30 cm le niveau du sol environnant
- soit par un mur plein enduit.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Pour des raisons de sécurité, des dispositions différentes de celles qui précèdent peuvent être autorisées pour les constructions publiques.

Article UA12 • Stationnement

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

Il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Article UA13 • Espaces libres et plantations

Il n'est fixé aucune règle

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourg. Cette zone regroupe un tissu résidentiel implanté de façon discontinue sur des unités foncières de taille moyenne, sans rapport à l'alignement. Un sous-secteur UBa, présent à la lisière entre zones résidentielles et naturelles, où les possibilités de densification sont plus limitées.

Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules,
- les caravanes, sauf les dispositions de l'article AB2
- les résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB2.

Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- Les autres constructions et installations à usage d'activités à condition d'être compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts admis doivent être liés à l'activité exercée, commerce de détail par exemple
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - à l'aménagement d'espaces publics ;

Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

La largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 3.5 m

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.

Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement à un réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des toitures doivent être traitées sur la parcelle.

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article UB5 • Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10- 1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale. Elles sont implantées à au moins 4 m en de l'alignement des routes départementales.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10- 1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.
- Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.
- Une implantation différente pourra également être autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions précédentes.

Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

Article UB9 • Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles

Article UB10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit

Elle est fixée :

- à 6m maximum pour les constructions principales
- à 3.5 m maximum pour les constructions annexes.

Pour les immeubles collectifs la hauteur des constructions est mesurée en nombre de niveaux. Elle est fixée au maximum à 3 niveaux, soit RDC+1 étage+combles

Article UB11 • Aspect extérieur

1- Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

La composition des toitures

Les toitures terrasse sont autorisées

Pour les serres et les vérandas, et les toitures des immeubles collectifs aucune règle n'est fixée.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions couvertes et zinc ou bac acier.

Les constructions principales

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante

Les constructions annexes

- Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
- Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°. Pour les constructions annexes de 30 m² et plus, les toitures sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20°.

Les modes de couverture des toitures

Pour les constructions principales:

- la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief ou faiblement galbée à l'exclusion de la tuile romane.
- l'ardoise rectangulaire naturelle ou artificielle en pose droite.
- Le zinc, le bac acier

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

Pour les annexes accolées ou isolées :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier.

Pour les constructions à usage d'activités :

- Utilisation de la tuile, de l'ardoise ou de matériaux d'aspect similaire.
- L'utilisation du bac acier peint de couleur sombre

Ouvertures en toiture :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les ouvertures des façades.

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Les façades

Toutes les façades du bâti existant, autres que celles réalisées en bois, pierre de taille, ou en briques appareillées, devront être enduites.

Les bardages ayant l'aspect du bois naturel ou peint sont autorisés

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels.

Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux devront respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

Les clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Pour des raisons de sécurité, des dispositions différentes de celles qui précèdent peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt collectif.

1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,40 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses
- soit par un mur plein enduit d'au plus 1,60 mètres de hauteur.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

2) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un muret surmonté d'un grillage,
- soit par un grillage,
- soit par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

Article UB12 • Stationnement

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

Il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Article UB13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30 % de la partie de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

Un écran végétal sera planté en bordure des limites séparatives lorsque la construction nouvelle est à usage d'activité.

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

La zone UX correspond à des espaces accueillant des activités économiques et industrielles ainsi que des équipements majeurs de la commune, aux lisières de la zone agglomérée.

Elle comprend un secteur UXe réservé aux équipements d'intérêt collectif

Article UX1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UX2 ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2 ;
- Les constructions, installations et activités susceptibles d'engendrer des pollutions ou risques de pollution au sein du périmètre de protection de captage des eaux potables.
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UX2.
- Toute destination autre que les équipements d'intérêt collectif et les habitations liées en secteur UXe

Article UX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations autorisées dans la zone ;
- qu'elles soient proportionnées aux besoins ;
- qu'elles soient accolées ou intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités ou d'équipement.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).

La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.

La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
- que les mesures de lutte contre la pollution soient prises ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement.

Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :

- à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
- ou à l'aménagement d'espaces publics ;

Article UX3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination.

Article UX4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement à un réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière

Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise ou soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article UX5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10- 1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les constructions devront respecter les marges de recul minimales figurant au document graphique et observer un retrait minimum de 5 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et de 15 mètres de la RD 952.

Des implantations spécifiques pourront être autorisées pour les extensions de bâtiments existants.

Article UX7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10- 1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les bâtiments à usages autres que d'habitation.

Une implantation particulière des constructions pourra être autorisée ou imposée dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant.

Article UX8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX9 • Emprise au sol

Article UX10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Article UX11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle de la trame volumétrique des constructions voisines.

Une attention particulière sera portée quant aux choix des matériaux et des couleurs des constructions.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Article UX12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m² y compris les accès

pour une place standard et de 35 m² y compris les accès pour les places des personnes à mobilité réduite. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs/usagers.

Article UX13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10- 1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

20% de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Des plantations de haies devront être réalisées en bordure des limites de la zone et des voies publiques.

Chapitre 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

La zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle correspond actuellement à des secteurs de friches à caractères anciennement agricole ou naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article 1AU1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules,
- les caravanes, sauf les dispositions de l'article 1AU2
- les résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings et terrains de caravanage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AU2.

Article 1AU2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :
 - comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
 - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.
 - respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone.

En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé, si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;

3. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
4. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
5. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

Pour les articles suivants la réglementation applicable est celle des articles correspondants de la zone urbaine UB.

Chapitre 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

La zone 2AU est une zone d'urbanisation différée : l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessite une révision du document. Cette procédure devra veiller à ce qu'aucun autre espace déjà urbanisé ou à urbaniser ne puisse accueillir de façon préférentielle le développement de la commune.

Article 2AU1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article AU2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature et les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AU2.

Article 2AU2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) et les affouillements et exhaussements de sol directement liés.

Pour les articles suivants la réglementation applicable est celle des articles correspondants de la zone naturelle N.

Chapitre 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

Article AUX2 • Occupations et utilisations du sol admises

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

La zone AUX est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activité, en prolongement des espaces d'activités actuels.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

Article AUX1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'habitation.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUX2 ;
- Les constructions, installations et activités susceptibles d'engendrer des pollutions ou risques de pollution au sein du périmètre de protection de captage des eaux potables.
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AUX2.

Article AUX 2 .Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, d'entrepôt et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).

Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :

- à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
- ou à l'aménagement d'espaces publics ;

- **Pour les articles suivants la réglementation applicable est celle des articles correspondants de la zone urbaine UX.**

Chapitre 7– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

Article AUE1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination, de commerce, d'artisanat, de bureau et d'entrepôt.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUE2 ;
- Les constructions, installations et activités susceptibles d'engendrer des pollutions ou risques de pollution au sein du périmètre de protection de captage des eaux potables.
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AUE2.

Article AUE2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les constructions et installations d'équipements, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).

Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :

- à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
- ou à l'aménagement d'espaces publics ;

Les constructions à destination d'habitat résidentiel pour personnes âgées

Article AUE3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination.

Article AUE4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions peuvent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Au-delà de ces capacités et pour les autres aménagements réalisés sur tout terrain, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés

Article AUE5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUE6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales figurant au document graphique.

Article AUE7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plu proche de la limite séparative soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 2 mètres..

Article AUE8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUE9 • Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUE10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 8 mètres sauf contraintes techniques.

Article AUE11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle de la trame volumétrique des constructions voisines. Une attention particulière sera portée quant aux choix des matériaux et des couleurs des constructions.

Article AUE12 • Stationnement

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

Article AUE13 • Espaces libres et plantations

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Chapitre 8– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

Elle est exclusivement réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article A1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article A 2.

Article A2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à proximité immédiate des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole.

L'extension horizontale accolée non renouvelable ainsi que le rehaussement créateur de surfaces habitables des constructions, dans la limite de 30% et 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation de la révision générale du PLU et sous réserve du respect des dispositions de l'article 10.

L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).

Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole de l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés à l'irrigation, l'aquaculture et la défense incendie.

Article A3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article A4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert un raccordement au réseau d'assainissement doit raccorder au réseau public d'assainissement eaux usées.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Article A5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions devra respecter les marges de recul minimales figurant au document graphique. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Cas particuliers :

- Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article.

Article A7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit supérieure ou égale à 5 mètres.

Cas particuliers :

- Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article.

Article A8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 • Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 • Hauteur maximum des constructions

Non réglementé pour les bâtiments liés à l'activité agricole ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la production d'énergie éolienne.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation hors éléments techniques ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

Article A11 • Aspect extérieur

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans le cadre naturel et bâti.

Article A12 • Stationnement

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

Article A13 • Espaces libres et plantations

Non règlementé

Chapitre 9– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend :

- *Un secteur N qui correspond à une zone agronaturelle remarquable participant aux corridors écologiques ;*
- *un secteur Nb correspondant aux espaces à dominante forestière ou boisée ;*
- *un secteur NI correspondant à des espaces de loisirs et de camping.*

Article N1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du présent règlement.

Article N2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- -Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers légers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- L'extension horizontale accolée non renouvelable ainsi que le rehaussement créateur de surfaces habitables des constructions dans la limite de 30% et 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation de la révision générale du PLU et sous réserve du respect des dispositions de l'article 10.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole de l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées.

En sus, dans le secteur NI, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des équipements et bâtiments liés aux activités de tourisme et de loisirs, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- Les parcs de stationnement paysagers.
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs.

Pour le seul secteur Nb :

Les constructions, installations, aménagements et extensions liés aux activités sylvicoles et cynégétiques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.

Article N3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Article N4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité

Article N5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions devra respecter les marges de recul minimales figurant au document graphique. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Cas particuliers :

- Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article.

Article N7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit supérieure ou égale à 3 mètres.

Cas particuliers :

- Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article.

Article N8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 • Emprise au sol

Non réglementé

Article N10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit sauf contraintes techniques.

Article N11 • Aspect extérieur

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans le cadre naturel et bâti.

Les clôtures doivent être entièrement ajourées et ne pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Article N12 • Stationnement

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