



Commune de MARIGNY-LES-USAGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 8 JUIN 2010

MODIFICATION N°1 - APPROUVÉE LE 24 SEPTEMBRE 2012

3.3 - RÈGLEMENT *après modification*

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	8 juin 2010
PLU modifié par délibération du Conseil Municipal du :	24 septembre 2012

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	13
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua.....	14
<u>CHAPITRE 2</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub.....	18
<u>CHAPITRE 3</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ue.....	23
<u>CHAPITRE 4</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh.....	27
<u>CHAPITRE 5</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uze	31
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER.....	37
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	38
<u>CHAPITRE 2</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUe.....	43
<u>CHAPITRE 3</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUh.....	47
<u>CHAPITRE 4</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUz.....	51
<u>CHAPITRE 5</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	56
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	59
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	60
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	65
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....	66

TITRE : 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MARIGNY-LES-USAGES.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des règles d'ordre public suivantes qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du PLU conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.123-13 et 14 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment :
- les zones d'aménagement concerté ;
- les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et dans lesquels, des prescriptions acoustiques ont été édictées par arrêté préfectoral en date du 24 juin 2002, complété par un nouvel arrêté en date du 24 avril 2009 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMBLEMES RÉSERVÉS

3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- zones urbaines dites U,
- zones à urbaniser dites AU,
- zone agricole dite A,
- zones naturelles dites N.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- zone Ua,
- zone Ub, comprenant un secteur Ubj,
- zone Ue, comprenant les secteurs Uea et Ueb,
- zone Uze,
- zone Uh, comprenant des secteurs Uha et Uhb.

Les zones d'urbanisation future auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- zone 1AU, composée du secteur 1AUa,
- zone 1AUe,
- zone 1AUh,
- zone 1AUz,
- zone 2AU.

Les dispositions du titre IV s'appliquent à la zone agricole.

Les dispositions du titre V s'appliquent aux zones naturelles et à son secteur Nr.

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments de paysage à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'Urbanisme dont la destruction est interdite.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R.123-12 du code l'Urbanisme, qui « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Annexe : les bâtiments annexes aux habitations (garage, abris de jardins, bûcher,..) correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail.

Clôture : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement ne concernent que les clôtures de façade sur rue.

Coefficient d'occupation du sol : il fixe la surface maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Cette surface est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

Destination : seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou à l'usage. En cas de locaux ou surfaces relevant de destinations différentes au sens du présent article, il sera tenu compte de la destination dominante de chaque construction. Le code de l'urbanisme distingue :

- **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

- **Hébergement hôtelier**

Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de «kitchenettes».

Les résidences «services» ou «étudiantes», destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

– **Bureaux (services - activités tertiaires)**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).

– **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de prestations techniques ou de restauration de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

– **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

– **Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

– **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.

– Bâtiments agricoles

L'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).

– Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, service des eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).

Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics : en application de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés

peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

Emprise au sol : L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

La surface du terrain qui doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle de la surface du terrain après déduction des surfaces des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Extension : les bâtiments contigus à la construction principale seront considérés comme une extension en une ou plusieurs fois, après la construction initiale.

Extension limitée : une extension limitée correspond à une extension comprise entre 30 et 40 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Elle peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

Faîte : point le plus haut de la construction.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua

SECTION 1 _NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination de bureaux,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions et les extensions à destination industrielle,
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôts,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- la création de terrain de camping,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

ARTICLE Ua2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE Ua4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Ua5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Ua6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE UA7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE Ua8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Ua9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE Ua10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE Ua11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plancher bas du premier niveau des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,50 mètre.

Les clôtures de façade sur rue, végétales ou non, ne doivent pas dépasser 1,60 m de hauteur mesurée en tous points de la clôture par rapport à l'axe médian de la rue. Cette règle ne concerne que les clôtures de façade.

ARTICLE Ua12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE Ua13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Pour les projets d'une surface de plancher de plus de 1000 m², 10% du terrain sera aménagée en espaces verts.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70%.

ARTICLE Ua14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub

SECTION 1 _NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ub les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination de bureaux,
- les constructions et les extensions à destination de commerces,
- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions et les extensions à destination industrielle,
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôts,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- la création de terrain de camping,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

Sont interdites dans le secteur Ubj les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions.

ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ub les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Sont admises sous conditions dans le secteur Ubj les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions limitées des constructions et les annexes à condition qu'elles soient à destination d'habitation ou d'artisanat.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres, comptée à partir de la limite de la voie (le trottoir est compris dans le calcul de la longueur des 5 mètres).

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE Ub4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Ub5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, la superficie minimale des terrains constructibles sera de 800 m².

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

ARTICLE Ub6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE Ub7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE Ub8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Ub9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE Ub10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE Ub11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plancher bas du premier niveau des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,50 mètre.

Les clôtures de façade sur rue, végétales ou non, ne doivent pas dépasser 1,60 m de hauteur mesurée en tous points de la clôture par rapport à l'axe médian de la rue. Cette règle ne concerne que les clôtures de façade.

ARTICLE Ub12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Pour les projets d'une surface de plancher de plus de 1000 m², 10% du terrain sera aménagée en espaces verts.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70%.

ARTICLE Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ue

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

ARTICLE Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ue les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'habitation ;
- les constructions et les extensions à destination de commerce ;
- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

Dans le secteur Uea, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;

Dans le secteur Ueb, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination de bureau ;
- les constructions et les extensions à destination d'artisanat ;
- les constructions et les extensions à destination industrielle.

ARTICLE Ue2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ue les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE Ue4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Ue5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Ue6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE Ue7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Ue9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

ARTICLE Ue10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

Dans le secteur Uea, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Dans le secteur Ueb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE Ue11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Ue12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE Ue13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Pour les projets d'une surface de plancher de plus de 1000 m², 10 % du terrain sera aménagée en espaces verts.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70 %.

ARTICLE Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 4

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh

SECTION 1 _NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Uh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les extensions et les installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la création de terrain de camping,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

Sont interdites dans le secteur Uha les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions, excepté celles mentionnées à l'article Uh2.

ARTICLE Uh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Uh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Sont admises sous conditions dans le secteur Uha les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Sont admises sous conditions dans le secteur Uhb les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées et/ou nécessaires aux activités de services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE Uh4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Uh5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Uh6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le secteur Uh6, le long de la RD101, les constructions sont implantées en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE Uh7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE Uh8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Uh9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50 %.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE Uh10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE Uh11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE Uh12 – STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE Uh13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Néant.

ARTICLE Uh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 5

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uze

SECTION 1 _NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uze1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone Uze, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination de commerces,
- les constructions et les extensions à destination d'artisanats,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitations agricoles,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitations forestières,
- la création de terrains de camping,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les parcs d'attraction.
-

Sont interdites, dans le secteur Uzeb, toutes les constructions, les extensions et les installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uze2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, dans la zone Uze, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- les stockages d'hydrocarbures à condition qu'ils soient réalisés sur cuvette de rétention étanche ;
- les dépôts permanents de matériaux à condition qu'ils soient disposés dans des enceintes prévues à cet effet.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uze3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les entrées des établissements doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds ainsi que les chargements et déchargements sans manœuvre sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE Uze4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

À titre d'information, pour l'ensemble de la zone Uze le domaine public est équipé de bassins de rétention des eaux pluviales. Ces bassins sont dimensionnés pour une imperméabilisation de 50% des secteurs constructibles ainsi que les ouvrages qui sont construits en conséquence sur le domaine public.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Uze5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Uze6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait entre la limite de voie ou d'emprise publique et 15 mètres.

Le long de la RN152, les constructions sont implantées à 25 mètres minimum de l'emprise publique.

Le long du chemin de la Pistolet, les constructions sont implantées à 15 mètres minimum de la limite de la voie.

ARTICLE Uze7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 15 mètres.

Dans le secteur Uzea2, pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 9 mètres, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres. Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 10 mètres, la règle H=L est appliquée.

Les ouvrages de faible importance nécessaires aux dispositifs de rejet ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le long des voies ferrées.

ARTICLE Uze8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Uze9 _ EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Uze10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

En secteur Uzea1, la cote d'altitude maximum des constructions est fixée à 130 mètres NGF.

ARTICLE Uze11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures latérales et de façades, non végétales, doivent être en treillis métallique de couleur verte (RAL6002) ou brune (RAL6006) et dissimulées à l'intérieur des bandes boisées de protection (voir le document des orientations d'aménagement).

Les enceintes de dépôts de matériaux sont traitées qualitativement.

ARTICLE UZE12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination de bureaux, un minimum d'une place pour 30m² de surface de plancher est exigé.

ARTICLE Uze13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement mises en herbe et/ou plantées, et les boisements existants au maximum conservés.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 50 %.

ARTICLE Uze14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Uzea, le COS est fixé à 0,4.

En secteur Uzeb, la surface de plancher autorisée est fixée à 100 m².

En secteur Uzeb1, le COS est fixé à 0,3.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU

SECTION 1 _NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et les extensions à destination de bureau ;
- les constructions et les extensions à destination de commerce ;
- les constructions et les extensions à destination d'artisanat ;
- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 1AU2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Sont admises dans le secteur 1AUa sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE 1AU4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE 1AU5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE 1AU7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AU8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 1AU9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 1AU10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE 1AU11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plancher bas du premier niveau des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,50 mètre.

ARTICLE 1AU12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE 1AU13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Pour les projets d'une surface de plancher de plus de 1000 m², 10% du terrain sera aménagée en espaces verts collectifs.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70 %.

ARTICLE 1AU14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

SECTION 1 _NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone 1AUe les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 1AUe2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone 1AUe les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination de bureaux, de commerces et d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements ;
- les extensions des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient limitées ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les entrées des établissements doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds ainsi que les chargements et déchargements sans manœuvres sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE 1AUe4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE 1AUe5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUe6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.
- Le long de la D101, les constructions sont implantées à 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE 1AUe7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AUe8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 1AUe9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 1AUe10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE 1AUe11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plancher bas du premier niveau des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,50 mètre.

ARTICLE 1AUe12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE 1AUe13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Pour les projets d'une surface de plancher de plus de 1000 m², 10% du terrain sera aménagée en espaces verts.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70 %.

ARTICLE 1AUe14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,6.

CHAPITRE 3

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUh

SECTION 1 _NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites dans la zone 1AUh les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions et les extensions non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la création de terrain de camping,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 1AUh2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises dans la zone 1AUh sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de la zone ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse à créer doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE 1AUH4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE 1AUh5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUh6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE 1AUh7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AUh8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 1AUh9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 1AUh10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE 1AUh11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plancher bas du premier niveau des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,50 mètre.

ARTICLE 1AUh12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE 1AUh13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Pour les projets d'une surface de plancher de plus de 1000 m², 10 % du terrain sera aménagée en espaces verts collectifs.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70 %.

ARTICLE 1AUh14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 4

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUz

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

ARTICLE 1AUz1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone 1AUz, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination de commerces,
- les constructions et les extensions à destination d'artisanats,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricoles,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation forestières,
- la création de terrains de camping,
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les parcs d'attraction.

ARTICLE 1AUz2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, dans la zone 1AUz, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements ;
- les constructions à destination de bureau, d'industrie et d'entrepôt et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment et qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial ;
- les stockages d'hydrocarbures à condition qu'ils soient réalisés sur cuvette de rétention étanche ;
- les dépôts permanents de matériaux à condition qu'ils soient disposés dans des enceintes prévues à cet effet.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUz3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les entrées des établissements doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds ainsi que les chargements et déchargements sans manœuvre sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE 1AUz4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE 1AUz5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUz6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait entre la limite de voie ou d'emprise publique et 15 mètres.

Le long de la RN 152, les constructions sont implantées à 25 mètres minimum de l'emprise publique.

ARTICLE 1AUz7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 15 mètres.

Les ouvrages de faible importance nécessaires aux dispositifs de rejet ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le long des voies ferrées.

ARTICLE 1AUz8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 1AUz9 _ EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUz10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La cote d'altitude maximum des constructions est fixée à 130 mètres NGF.

ARTICLE 1AUz11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures latérales et de façades, non végétales, doivent être en treillis métallique de couleur verte (RAL6002) ou brune (RAL6006) et dissimulées à l'intérieur des bandes boisées de protection (voir le document des orientations d'aménagement).

Les enceintes de dépôts de matériaux sont traitées qualitativement.

ARTICLE 1AUz12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques

Pour les constructions à destination de bureaux, un minimum d'une place pour 30 m² de surface de plancher est exigé.

ARTICLE 1AUz13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement mises en herbe et/ou plantées, et les boisements existants au maximum conservés.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 50 %.

ARTICLE 1AUz14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,4.

CHAPITRE 5

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans la zone 2AU, excepté les équipements d'infrastructures et réseaux.

ARTICLE 2AU2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Néant.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 _ ACCÈS ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AU4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE 2AU7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 2AU8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 2AU9 _ EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU12 _ STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Néant.

ARTICLE 2AU14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les extensions et les installations non destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions, les extensions et les installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole ;
- les annexes et les piscines à condition qu'elles soient liées à la construction à usage d'habitation ;
- les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert à condition qu'elles soient réalisées dans les constructions existantes ;
- les extensions des constructions à destination d'habitation et des bâtiments à usage d'activité complémentaire à l'exploitation agricole liés au tourisme vert à condition qu'elles soient mesurées ;
- les changements de destination des bâtiments agricoles, identifiés dans les documents graphiques, qui présentent un intérêt architectural et patrimonial à condition que ces changements ne compromettent pas l'exploitation agricole ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE A4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE A5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE A7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE A8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE A9 _ EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres pour les constructions à destination d'habitation et 13 mètres pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE A11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plancher bas du premier niveau des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,50 mètre.

ARTICLE A12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE A13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70 %.

ARTICLE A14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les extensions et les installations non destinées à l'exploitation forestière.

Sont interdites dans le secteur Nr les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions.

Sont interdites, dans le secteur NI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions, les extensions et les installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans le secteur Nr les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions limitées des constructions et les annexes à condition qu'elles soient à destination d'habitation ;
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Dans le secteur NI, les entrées des établissements doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds ainsi que les chargements et déchargements sans manœuvre sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE N4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE N5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N et le secteur Nr, les constructions sont implantées en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le secteur NI, les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait entre la limite de voie ou d'emprise publique et 15 mètres.

ARTICLE N7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone N et le secteur Nr, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le secteur NI, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 15 mètres.

Les ouvrages de faible importance nécessaires aux dispositifs de rejet ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le long des voies ferrées.

ARTICLE N8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE N9 _ EMPRISE AU SOL

En secteur Nr, l'emprise au sol ne peut excéder 50%.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE N10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

Dans la zone N et le secteur Nr, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

Dans le secteur NI, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE N11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur Nr, les clôtures de façade sur rue, végétales ou non, ne doivent pas dépasser 1,60m de hauteur mesurée en tous points de la clôture par rapport à l'axe médian de la rue. Cette règle ne concerne que les clôtures de façade.

Dans le secteur NI, les clôtures latérales et de façades, non végétales, doivent être en treillis métallique de couleur verte (RAL6002) ou brune (RAL6006) et dissimulées à l'intérieur des bandes boisées de protection (voir le document des orientations d'aménagement).

Les enceintes de dépôts de matériaux sont traitées qualitativement.

ARTICLE N12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE N13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Dans la zone N et le secteur Nr, pour les projets d'une surface de plancher de plus de 1000 m², 10% du terrain sera aménagée en espaces verts.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70 %.

Dans le secteur NI, Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement mises en herbe et/ou plantées, et les boisements existants au maximum conservés.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 50%.

ARTICLE N14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Nr, le COS est fixé à 0,3.

Dans le secteur NI, la surface de plancher autorisée est fixée à 300 m².



COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 8 JUIN 2010

MODIFICATION N°1 - APPROUVÉE LE 24 SEPTEMBRE 2012

3.3 - RÈGLEMENT
après modification