



Commune de SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 12 JUILLET 2011

3.5 - RÈGLEMENT

Rappel : Le territoire de la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°8.5 du dossier de PLU). L'essentiel du territoire communal est concerné par un niveau d'aléa fort.

SOMMAIRE

TITRE 1 :	
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE 2 :	
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	13
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE U.....	14
<u>CHAPITRE 2</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ue.....	20
<u>CHAPITRE 3</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh.....	25
TITRE 3 :	
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	29
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	30
<u>CHAPITRE 2</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUe.....	35
<u>CHAPITRE 3</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUz.....	40
TITRE 4 :	
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	45
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	46
TITRE 5 :	
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	51
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....	52

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 SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN.

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 :
 - le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Loire du 2 février 2001 ;

- 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 – EMPLACEMENTS 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 U, composée des secteurs Uj et Up,
- zone Uh.

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

- zone 1AU,
- zone 1AUe.

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

Les dispositions du titre V s'appliquent aux zones naturelles.

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 espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe et abattage d'arbres sera soumis à autorisation préalable, le défrichement sera interdit et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement :

Annexe : les bâtiments annexes sont des bâtiments secondaires liés à un bâtiment principal et de même destination (garage, abris de jardins, bûcher,...). Ils peuvent être contigus et ne comprennent pas de pièces de vie ou de travail.

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 hors oeuvre nette 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.

– Bureau (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.

– Bâtiment agricole

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...).

– Construction 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 ;
- 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 des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors oeuvre y compris les balcons, loggias, oriels, auvents... qui constituent de la surface hors oeuvre brute (SHOB).

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 sans 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, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 30 à 40% de la SHON à la date d'approbation du PLU.

Faîte : point le plus haut de la construction.

Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (SHOB) et Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (SHON) : la surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a.) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b.) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c.) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d.) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
- e.) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- f.) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE U

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

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions et les extensions à destination d'industrie,
- les extensions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation 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,
- les garages collectifs de caravanes de moins de 10 unités.

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

- toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article U2.

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

- toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites excepté les extensions des constructions existantes.

ARTICLE U2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- les annexes à condition qu'elles soient à destination d'abris de jardins.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 _ 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.

La largeur des accès est fixée à 4 mètres minimum.

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, ...

L'emprise des voies est fixée à 6 mètres minimum de largeur.

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. En outre, dans le cas de voie en impasse, les caractéristiques minimum sont les suivantes :

- pour 3 à 10 logements desservis par une voie de plus de 50 mètres de longueur : 8 mètres de largeur ;
- pour plus de 10 logements : 8 mètres de largeur.

Toutefois, cette emprise peut être réduite à 4 mètres de largeur pour un seul logement desservi et dans le cas d'un passage commun à deux habitations individuelles.

ARTICLE U4 _ 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, installation nouvelle, extension ou réaménagement. 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 U5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE U6 _ 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.

Une implantation dans le prolongement du bâti existant peut être autorisée dans les cas de maisons jumelées, d'extensions de constructions déjà existantes et des constructions existantes sur la parcelle attenante.

ARTICLE U7 _ 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 U8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE U9 _ EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas des constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

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

ARTICLE U11 _ 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 matériaux des constructions des annexes sont identiques à ceux de la construction principale. Le bois peut être utilisé et les vérandas sont autorisées.

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire, excepté pour l'extension des constructions déjà existantes.

Les pentes de toitures sont comprises entre 0 et 70°.

Dans le secteur Uj, l'utilisation du bois pour la construction des abris de jardins est obligatoire.

ARTICLE U12 _ STATIONNEMENT

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

ARTICLE U13 _ 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 espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

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

Les surfaces libres de construction, y compris les aires de stationnement, font l'objet d'un traitement paysager végétal.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 30 %.

ARTICLE U14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2

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 à destination d'habitation,
- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions 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,
- les garages collectifs de caravanes de moins de 10 unités.

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 :

- 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.

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, installation nouvelle, extension ou réaménagement. 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 :

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

Une implantation dans le prolongement du bâti existant peut être autorisée dans les cas de maisons jumelées, d'extensions de constructions déjà existantes et des constructions existantes sur la parcelle attenante.

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

Néant.

ARTICLE Ue10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas des constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut 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.

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire, excepté pour l'extension des constructions déjà existantes.

Les pentes de toitures sont comprises entre 0 et 70°.

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.

Les surfaces libres de construction, y compris les aires de stationnement, font l'objet d'un traitement paysager végétal.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 30 %.

ARTICLE Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3

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,
- les garages collectifs de caravanes de moins de 10 unités.

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 ;
- 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 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, installation nouvelle, extension ou réaménagement. 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.

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

Néant.

ARTICLE Uh10 – 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 cas des constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

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

ARTICLE Uh11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE Uh12 – STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE Uh13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE Uh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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 d'industrie,
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôts,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation 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,
- les garages collectifs de caravanes de moins de 10 unités.

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, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'intérêt collectif ou de service public 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 de 20 % de logements sociaux ;
- 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.

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.

La largeur des accès est fixée à 4 mètres minimum.

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, ...

L'emprise de la voie est fixée à 6 mètres minimum de largeur.

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.

En outre, dans le cas de voie en impasse, les caractéristiques minimum sont les suivantes :

- pour 3 à 10 logements desservis par une voie de plus de 50 mètres de longueur : 8 mètres de largeur.
- pour plus de 10 logements : 8 mètres de largeur.

Toutefois, cette emprise peut être réduite à 4 mètres de largeur pour un seul logement desservi et dans le cas d'un passage commun à deux habitations individuelles.

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, installation nouvelle, extension ou réaménagement. 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

Néant.

ARTICLE 1AU10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas des constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut 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.

Les matériaux des constructions des annexes sont identiques à ceux de la construction principale. Le bois peut être utilisé et les vérandas sont autorisées.

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire, excepté pour l'extension des constructions déjà existantes.

Les pentes de toitures sont comprises entre 0 et 70°.

ARTICLE 1AU12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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 espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

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

Les surfaces libres de construction, y compris les aires de stationnement, font l'objet d'un traitement paysager végétal.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 30 %.

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'habitation,
- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions et les extensions à destination d'industrie,
- 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,
- les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.

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 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.

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 préconisations définies sur les accès des constructions dans l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent être prises en compte.

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.

Les préconisations définies sur les voiries dans l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent être prises en compte.

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

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, installation nouvelle, extension ou réaménagement. 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.

En limite de l'A71, les constructions sont implantées en retrait de 30 mètres minimum.

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

Néant.

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).

Dans le cas des constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

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

Les préconisations définies sur la hauteur des constructions dans l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent être prises en compte.

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.

Les matériaux des constructions des annexes sont identiques à ceux de la construction principale. Le bois peut être utilisé.

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire, excepté pour l'extension des constructions déjà existantes.

Les pentes de toitures seront comprises entre 0 et 70°.

Les préconisations définies sur les aspects extérieurs des constructions dans l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent être prises en compte.

ARTICLE 1AUe12 _ STATIONNEMENT

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

Les préconisations définies sur le stationnement dans l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent être prises en compte.

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

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

Les surfaces libres de construction, y compris les aires de stationnement, font l'objet d'un traitement paysager végétal. Les préconisations définies sur les espaces paysagers et les plantations définies dans l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent être prises en compte.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 30 %.

ARTICLE 1AUe14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3

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 d'hébergement hôtelier,
- les constructions et les extensions à destination d'artisanat,
- les constructions et les extensions à destination d'industrie,
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- la création de terrains de camping,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations de 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,
- les garages collectifs de caravanes de moins de 10 unités.

Sont interdites, dans le secteur 1AUzp, les occupations et utilisations du sol suivante :

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

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 à destination d'habitation, de commerce et d'intérêt collectif ou de service public à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les constructions et les extensions à destination de bureaux à condition que la SHON totale ne dépasse pas 300 m² ;
- 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 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 garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus 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, ...

L'emprise de la voie est fixée à 6 mètres minimum de largeur.

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.

En outre, dans le cas de voie en impasse, les caractéristiques minimum sont les suivantes :

- pour 3 à 10 logements desservis par une voie de plus de 50 mètres de longueur : 8 mètres de largeur,
- pour plus de 10 logements : 8 mètres de largeur.

Toutefois, cette emprise peut être réduite à 4 mètres de largeur pour un seul logement desservi et dans le cas d'un passage commun à deux habitations individuelles.

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, installation nouvelle, extension ou réaménagement. 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 de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AUz7 _ 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 1AUz8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 1AUz9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 10% de la surface totale de la ZAC.

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 hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres dans le secteur 1AUza,
- 12 mètres dans le secteur 1AUzb,
- 9,5 mètres dans le secteur 1AUzc,
- 9 mètres dans le secteur 1AUzd.

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 matériaux des constructions des annexes sont identiques à ceux de la construction principale. Le bois peut être utilisé et les vérandas sont autorisées.

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire, excepté pour l'extension des constructions déjà existantes.

Les pentes de toitures sont comprises entre 0 et 70°.

ARTICLE 1AUz12 _ STATIONNEMENT

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

Les besoins à prendre en compte pour les constructions d'habitation sont :

- 1 place de 0 à 49 m² de SHON,
- 2 places de 50 m² à 100m² de SHON,
- 1 place par tranche de 50 m² au dessus de 100 m² de SHON.

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.

ARTICLE 1AUz14 _ COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON totale est de 22 000 m².

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 nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, les extensions et les installations non nécessaires au service public 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 limitées ;
- 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, installation nouvelle, extension ou réaménagement. 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 faîte du toit (point le plus haut de la construction).

Dans le cas des constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut 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.

Les matériaux des constructions des annexes d'habitation sont identiques à ceux de la construction d'habitation principale. Le bois peut être utilisé et les vérandas sont autorisées.

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire, excepté pour l'extension des constructions déjà existantes.

Les pentes de toitures sont comprises entre 0 et 70°.

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 espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

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

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.

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

Néant.

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.

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, installation nouvelle, extension ou réaménagement. 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

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

ARTICLE N7 _ 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 N8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE N9 _ EMPRISE AU SOL

Néant.

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 le cas des constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

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

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.

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 espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

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

ARTICLE N14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINTE-MESMIN
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 12 JUILLET 2011

3.5 - RÈGLEMENT