COMMUNE DE CHANTEAU
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

3.5

Commune de CHANTEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 8 FÉVRIER 2013

3.5 - RÈGLEMENT

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du :	17 novembre 2009
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	15 juin 2012
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	8 février 2013

agence d'urbanisme DE l'agglomération orléanaise
www.auao.org

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13

CHAPITRE 1
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua 14

CHAPITRE 2
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub 19

CHAPITRE 3
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ue 24

CHAPITRE 4
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh 29

CHAPITRE 5
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Um 33

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 37

CHAPITRE 1
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AU 38

CHAPITRE 2
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU 43

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 45

CHAPITRE 1
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A 46

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 53

CHAPITRE 1
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N 54

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 CHANTEAU.

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 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 Ua,
- zone Ub,
- zone Ue,
- zone Uh,
- zone Um.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- zone AU,
- zone 2AU.

Les dispositions du titre IV s'appliquent aux zones agricoles : A, Al, An et Ar.

Les dispositions du titre V s'appliquent aux zones naturelles : N et Nl.

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.123-1-5 7° du code de l'urbanisme dont la destruction est interdite.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-3-1 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

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 (habitation, artisanat, bureau, etc.). Ils peuvent être contigus et ne comprennent pas de pièces de vie.

Exemples de bâtiments annexes pour une habitation : garage, abris de jardins, bûcher, etc.

Exemples de bâtiments annexes pour une construction artisanale : garage, etc.

Clôture : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace.

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 œuvre 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 de 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, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont 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, 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 : c'est la surface occupée par la projection verticale sur le sol du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses non couvertes, les piscines enterrées, les rampes de garage, les voies, chemins, etc. ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.

Extension : l'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

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.

8 - 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 AUX ZONES URBAINES

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 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 ;
- les constructions et les extensions à destination 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 constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements, à condition de réaliser au moins 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'il 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.

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, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

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.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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 règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

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

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

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 inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent respecter un retrait de 30 mètres minimum par rapport à la forêt domaniale.

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 50 %.

ARTICLE Ua10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sol naturel (avant remblais) au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres si la pente de toiture est comprise entre 35° et 50°. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

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

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.

11.1 Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique ou privée, y compris les portails et les piliers, doivent respecter une hauteur maximale d'1m60. La hauteur est calculée à partir du niveau du trottoir sans remblais sur toute sa longueur.

Si elles sont constituées de murs pleins, ceux-ci doivent être limités à 1m20 de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

Les claustras en limite de voie publique ou privée sont interdits.

Elles peuvent être doublées uniquement si ces dernières sont végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 1m60.

Les clôtures en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale d'1m80.

11.2 Façades

Les matériaux préfabriqués doivent être enduits.

11.3 Toitures

Aucune règle n'est fixée concernant les annexes (garages, abris de jardins, etc.).

Les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une construction avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 35 et 50°.

Dans le cas d'une extension, les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une extension avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 35 et 50° ou dans le même angle que la construction existante.

ARTICLE Ua12 _ STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé 2 places de stationnement minimum.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, seule une place de stationnement par logement peut être exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau ou de commerce, il est demandé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ua13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 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 ;
- les constructions et les extensions à destination 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 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 constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements, à condition de réaliser au moins 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'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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.

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, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

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.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

Néant.

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

Les règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

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

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

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 inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent respecter un retrait de 30 mètres minimum par rapport à la forêt domaniale.

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 des constructions ne peut excéder 30 %.

ARTICLE Ub10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sol naturel (avant remblais) au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres si la pente de toiture est comprise entre 35° et 50°. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

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

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.

11.1 Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique ou privée, y compris les portails et les piliers, doivent respecter une hauteur maximale d'1m60. La hauteur est calculée à partir du niveau du trottoir sans remblais sur toute sa longueur.

Si elles sont constituées de murs pleins, ceux-ci doivent être limités à 1m20 de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

Les claustras en limite de voie publique ou privée sont interdits.

Elles peuvent être doublées uniquement si ces dernières sont végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 1m60.

Les clôtures en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale d'1m80.

11.2 Façades

Les matériaux préfabriqués doivent être enduits.

11.3 Toitures

Aucune règle n'est fixée concernant les annexes (garages, abris de jardins, etc.).

Les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une construction avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 35 et 50°.

Dans le cas d'une extension, les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une extension avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 35 et 50° ou dans le même angle que la construction existante.

ARTICLE Ub12 _ STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé 2 places de stationnement minimum.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, seule une place de stationnement par logement peut être exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau ou de commerce, il est demandé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ub13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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'hébergement hôtelier;
- les constructions et les extensions à destination de commerce;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ;
- les constructions et les extensions à destination 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 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 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 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'il 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, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

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.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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 imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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 règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

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

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

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 inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent respecter un retrait de 30 mètres minimum par rapport à la forêt domaniale.

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 des constructions ne peut excéder 60 %.

ARTICLE Ue10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sol naturel (avant remblais) au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

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

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

Pour les constructions à destination de bureau, d'artisanat ou d'industrie, il est demandé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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.

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, 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 constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;
- 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 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'il 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, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

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.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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 règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

Les constructions peuvent être implantées :

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

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

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 inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent respecter un retrait de 30 mètres minimum par rapport à la forêt domaniale.

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

Néant.

ARTICLE Uh11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE Uh12 _ STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE Uh13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Néant.

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 5
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Um

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

ARTICLE Um1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Um toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, excepté celles mentionnées à l'article Um2.

ARTICLE Um2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités militaires ;
- les ouvrages publics à condition qu'ils soient de faible emprise ;
- 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.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Um3 _ 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 Um4 _ 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, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

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.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.4 Électricité et télécommunications

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

ARTICLE Um5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Um6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

Les constructions peuvent être implantées :

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

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

ARTICLE Um7 _ 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 inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent respecter un retrait de 30 mètres minimum par rapport à la forêt domaniale.

ARTICLE Um8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Um9 _ EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Um10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE Um11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE Um12 _ STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE Um13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Néant.

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Um14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AU

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

ARTICLE AU1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 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 ;
- les constructions et les extensions à destination 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 AU2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- les constructions à destination d'habitation, de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies ;
- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements, à condition de réaliser au moins 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'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 _ 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 AU4 _ 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, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

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.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.4 Électricité et télécommunications

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

ARTICLE AU5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

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

Dans la zone AUa, les constructions doivent être implantées soit en limite de la voie ou de l'emprise publique soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE AU7 _ 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 inférieur à 3 mètres.

Les constructions doivent respecter un retrait de 30 mètres minimum par rapport à la forêt domaniale.

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

Néant.

ARTICLE AU9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 %.

ARTICLE AU10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sol naturel (avant remblais) au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres si la pente de toiture est comprise entre 35° et 50°. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

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

ARTICLE AU11 _ 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.

11.1 Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique ou privée, y compris les portails et les piliers, doivent respecter une hauteur maximale d'1m60. La hauteur est calculée à partir du niveau du trottoir sans remblais sur toute sa longueur.

Si elles sont constituées de murs pleins, ceux-ci doivent être limités à 1m20 de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

Les claustras en limite de voie publique ou privée sont interdits.

Elles peuvent être doublées uniquement si ces dernières sont végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 1m60.

Les clôtures en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale d'1m80.

11.2 Façades

Les matériaux préfabriqués doivent être enduits.

11.3 Toitures

Aucune règle n'est fixée concernant les annexes (garages, abris de jardins, etc.).

Les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une construction avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 35 et 50°.

Dans le cas d'une extension, les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une extension avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 35 et 50° ou dans le même angle que la construction existante.

ARTICLE AU12 _ STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé 2 places de stationnement minimum.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, seule une place de stationnement par logement peut être exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau ou de commerce, il est demandé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2
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 et celles mentionnées à l'article 2AU2.

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

Sont admises sous conditions dans la zone 2AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions d'annexes à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions de services publics ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles ne dépassent pas 50 m² et qu'elles soient réalisées sur une même unité foncière .

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 peuvent être 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 toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article A2.

Sont interdites dans le secteur Al toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Al2.

Sont interdites dans le secteur An toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article An2.

Sont interdites dans le secteur Ar toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Ar2.

ARTICLE A2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

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 nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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 ;
- les constructions, les extensions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les annexes et les piscines liées aux constructions d'habitation des exploitants agricoles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets organiques à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

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

- les extensions des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 50 m² de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, à partir de la date approbation du PLU ;
- les annexes à condition qu'elles soient à destination d'habitation et qu'elles soient limitées à 30 m² de surface au sol, en une ou plusieurs fois, à partir de la date approbation du PLU.

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

- les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient limitées à 250 m² de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, à partir de la date approbation du PLU ;
- les extensions des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 50 m² de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, à partir de la date approbation du PLU ;
- les annexes à condition qu'elles soient à destination d'habitation ou d'artisanat et qu'elles soient limitées à 30 m² de surface au sol, en une ou plusieurs fois, à partir de la date approbation du PLU.

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

- le changement de destination des constructions à condition qu'elles soient à destination d'artisanat ;
- les extensions des constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient limitées à 100 m² de surface de plancher en une ou plusieurs fois, à partir de la date approbation du PLU.

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 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 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 domestiques 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, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

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.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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 règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

Pour la zone A :

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

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Pour les secteurs Al, An et Ar :

Les constructions peuvent être implantées :

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

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

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 inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent respecter un retrait de 30 mètres minimum par rapport à la forêt domaniale.

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 au sol naturel (avant remblais) au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

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

Pour la zone A :

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

Pour les secteurs Al, An et Ar :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

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.

Pour les constructions d'habitation des exploitants agricoles en zone A et dans les secteurs Al, An et Ar :

11.1 Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique ou privée, y compris les portails et les piliers, doivent respecter une hauteur maximale d'1m60. La hauteur est calculée à partir du niveau du trottoir sans remblais sur toute sa longueur.

Si elles sont constituées de murs pleins, ceux-ci doivent être limités à 1m20 de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

Les claustras en limite de voie publique ou privée sont interdits.

Elles peuvent être doublées uniquement si ces dernières sont végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 1m60.

Les clôtures en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale d'1m80.

11.2 Façades

Les matériaux préfabriqués doivent être enduits.

ARTICLE A12 _ STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article N2.

Sont interdites dans le secteur Nl toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Nl2.

ARTICLE N2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

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

- les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions, les extensions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 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 Nl, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 50 m² de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, à partir de la date approbation du PLU ;
- les annexes à condition qu'elles soient à destination d'habitation et qu'elles soient limitées à 30 m² de surface au sol, en une ou plusieurs fois, à partir de la date approbation du PLU.

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 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 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 domestiques 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, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

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.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

Pour la zone N :

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

Pour le secteur Nl :

Les constructions peuvent être implantées :

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

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

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 inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent respecter un retrait de 30 mètres minimum par rapport à la forêt domaniale.

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 au sol naturel au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

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.

Pour le secteur Nl :

11.1 Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique ou privée, y compris les portails et les piliers, doivent respecter une hauteur maximale d'1m60. La hauteur est calculée à partir du niveau du trottoir sans remblais sur toute sa longueur.

Si elles sont constituées de murs pleins, ceux-ci doivent être limités à 1m20 de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

Les claustras en limite de voie publique ou privée sont interdits.

Elles peuvent être doublées uniquement si ces dernières sont végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 1m60.

Les clôtures en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale d'1m80.

11.2 Façades

Les matériaux préfabriqués doivent être enduits.

ARTICLE N12 _ STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

SECTION 3 _ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

COMMUNE DE CHANTEAU
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 8 FÉVRIER 2013

3.5 - RÈGLEMENT