

Commune d'OUTARVILLE et communes associées d'Outarville

Plan Local d'Urbanisme

2

Règlement

Publié le	
Approuvé le :	*
Projet arrêté le	23 mai 2013
prescrit le	29 septembre 2003

Didier JOUSSET architecte d.p.l.g. urbaniste s.f.u.
246- quater rue du fbg Bannier - 45 400 Fleury les Aubrais

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire d'OUTARVILLE et communes associées d'Outarville.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1 Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 rappelés ci-dessous, qui restent applicables.

Article R.111-2

Le permis de construire 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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ne peut 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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

- 2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.
- 2.3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'application du sol, créées en application de législations

particulières visées par le décret n° 77.861 du 26 Juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au PLU.

Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés

3.1. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan par des tirets et repérés par des indices de référence.

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

- la zone Ua : cette zone correspond aux espaces urbanisés de la commune, elle comprend le centre bourg d'OUTARVILLE et ST PERAVY EPREUX.
- la zone Ua pb : Elle comprend des secteurs à proximité de l'usine Steco ou la teneur des sols en plomb nécessite des règles particulières et où les constructions et la transformation du bâti seront soumises à des règles très strictes.
- la zone Ub : cette zone correspond aux hameaux de PONTVILLE, ESBORDES, GERMONVILLE, TEILLAY le GAUDIN, ALLAINVILLE en BEAUCE, ACQUEBOUILLE
Cette zone est faiblement équipée, et le développement sera très limité.
- la zone Ui : cette zone est une zone d'activités économiques, réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts.

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

- la zone AU 1 : ces zones sont des zones naturelles, proche d'une zone urbanisée, peu encore équipées destinées à une urbanisation future, elle devront permettre l'extension du bourg.
- la zone AU 2 : ces zones sont des zones naturelles, peu ou pas encore équipée destinée à une urbanisation future. Il s'agit de la zone non équipée actuellement, destinée aux extensions de la zone AU 1. Son urbanisation se fera par la procédure de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) ou par modification du P.L.U.
- la zone AUi 1: cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- la zone N : C'est une zone naturelle constituée par les parties de territoire communal affectées à l'activité agricole et qu'il convient de protéger pour leur intérêt paysager et écologique.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont:

- la zone A : c'est une zone naturelle constituée par les parties de territoire communal principalement affectées à l'activité agricole et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

- la zone Ah : Elle comprend des secteurs Ah formés de petits hameaux, Corsainville, Espersennes, Faronville, Brandelon, Marainvilliers ou de bâtiments isolés de la commune ou la transformation du bâti sera soumise à des règles strictes.
- 3.2. Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par des croisillons conformément à la légende.
- 3.2. Les terrains classés au PLU comme espaces boisés classés à conserver sont figurés au plan par un quadrillage conformément à la légende.

Article 4 - Adaptations mineures

Les adaptations mineures des règles 3 à 13 des règlements de zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE Ua

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux bourgs d'OUTARVILLE et de SAINT PERAVY EPREUX. Elle est urbanisée de manière assez dense et est entièrement équipée.

Son caractère urbain est à confirmer par des constructions soit implantées en ordre continu, soit organisées autour d'espaces publics valorisés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises à autorisation dans l'ensemble de la zone UA.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations nouvelles classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :
 - soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
 - soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2. Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1.3. Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.4. Les terrains de caravanning et de camping.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, ferrailles, etc...).
- 1.7. Les pylônes.

Article Ua 2 - Occupation et utilisation du sol admises

2.1. Sont admis:

- 2.1.1. Les constructions d'habitat, équipements collectifs, commerces ou artisanat, bureaux ou services, stationnement, agricoles, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1,

SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

- 3.1. 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 (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées domestiques

Pour toute construction les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent être évacuées au réseau public d'assainissement (eaux usées).

4.2.2 Eaux Usées d'activités

Les eaux industrielles produites par chaque activité seront traitées par chaque établissement.

Chaque installation fera l'objet d'une étude spécifique en fonction de la nature de l'activité.

En cas d'impossibilité de traitement sur place, ces eaux seront recueillies dans des cuves étanches et traitées par des entreprises spécialisées.

4.2.3 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement
 - soit à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement.
- 6.2. Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles.
- 6.3. Quand la construction ou partie de construction n'est pas implantée à l'alignement, un mur de clôture de matériau identique à celui de la façade, doit être implanté.
- 6.4 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1. - Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement
Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.
- 7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 m à partir de l'alignement
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :
- la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et 6,00 m au faîtage.
 - le faîtage n'a pas plus d'un point situé sur cette limite.
 - il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.
- 7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- 7.4. La reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi que les équipements publics ne sont pas soumis aux articles UA 7.1, UA 7.2, UA 7.3, .
- 7.5 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2. Hauteur maximale :
Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UA 7) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- 10.3. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et grande hauteur.

Article Ua 11 - Aspect extérieur

- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2. Le niveau de rez-de-chaussée se situera :
- au minimum au niveau de la hauteur de la bordure de trottoir ou sommet de la voie au droit de la parcelle
 - au maximum à une hauteur de 0,30 m du niveau du sommet de la voie au droit de la parcelle.
- 11.3. Matériaux
- 11.3.1. L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.
- 11.3.2. Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.
- Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments répondent aux critères précédents). Le blanc pur n'est pas autorisé.
- 11.4. Toitures
- 11.4.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes doivent avoir :
- des pentes de 35° au minimum, sauf terrasses végétalisées

- une couverture en petits éléments (10 éléments/m² au minimum) ou d'aspect petits éléments de teinte brun rouge ou bleu sombre ardoise.

.Les toitures des constructions à usage agricoles les toitures seront gris acier ou bleu nuit :

11.4.2 : Pour des raisons d'architecture, (raccordement de volumétries, architecture contemporaine,...) il pourra être accepté des parties de construction en toiture terrasse au-dessus du Rez de chaussée. Cette partie représentera un maximum de 30% de la surface d'emprise au sol des bâtiments situés sur la parcelle.

11.4.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus, des matériaux transparents, translucides vitrés, ou de type panneaux solaires pourront être admis en couverture des maisons, vérandas, verrières et autres extensions vitrées sous réserve que par leur volumétrie générale et leur mise en œuvre, les volumes ainsi couverts se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti en application de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme .

Les règles de pente minimale définies au 11.4.1 ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et autres extensions vitrées,
- aux abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise et non attenants aux constructions à usage d'habitation.

11.5 Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres

Les clôtures formées de plaques de ciment brut scellées entre des poteaux sont interdites à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

11.6. Dans le respect de l'application de l'article R.111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- aménagement ou extension s'ils sont réalisés dans le respect de bâti traditionnel,
- reconstruction en cas de sinistre,
- intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau...).

11.7. Antennes

Les paraboles seront non visibles du domaine public

Article Ua 12 - Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé au minimum :

- pour tout logement réhabilité : 1 place de stationnement
- pour tout logement neuf créé : 2 places de stationnement

- pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, une place par tranche de 60 m² de surface totale de plancher avec un minimum de une place par logement,
 - pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 40% de la surface totale de plancher.
- 12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- 12.3 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 13 - Espaces libres - plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les espaces boisés figurés au règlement graphique sont classés espaces boisés à conserver ou à créer. Ils sont soumis au régime de l'article L130 -1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou création de boisement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

REGLEMENT DE LA ZONE Ua pb

Caractère de la zone

C'est une zone à protéger en raison de l'existence de risques générés par l'usine de la STECO sur la commune d'Outarville. Elle comprend les terrains contaminés à plus de 100 mg de plomb par Kilogramme de terre sèche.

Cette zone est située au sud de la commune, de part et d'autre de la R.D.110, en direction du hameau de Poily.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article Ua pb 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

Toute occupation et utilisation du sol autre que celle mentionnée à l'article Ua pb 2 ci-dessous et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les campings, les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports
- Les silos
- Les élevages

Article Ua pb 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admises sous conditions particulières

Ne sont admis que :

2.1 Les aménagements et extensions limitées des habitations existantes.

2.2 La construction de hangars ou bâtiment à usage de remise et rangement de matériels.

2.3 Les garages

2.4 Les abris de jardin ou vérandas, de faible emprise (moins de 20 m²)

2.5 Les clôtures

2.6 Les équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la teneur en plomb dans les sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua pb 3 - Accès et voirie

- 2.1 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 (droit de passage).
- 2.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

Article Ua pb 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée :

- par branchement sur le réseau collectif de distribution.

4.2 - Assainissement

Pour toutes constructions, les eaux usées domestiques doivent être évacuées au réseau public d'assainissement.

4.3 – Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4. – Télécommunication

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public

Article Ua pb 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur la totalité de la façade (ou au moins une partie importante de celle-ci) ou avec un retrait de 6 m minimum.

6.2 – Cette règle générale ne s'applique pas si la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment ou si la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation.

6.3 – Dans le cas d'une construction implantée en retrait, un mur ou muret en maçonnerie de même aspect que celui des façades devra être construit en alignement.

Article Ua pb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua pb 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle

Article Ua pb 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 – Hauteur maximale :

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments

- La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 m au maximum au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics

Article Ua pb 11 - Aspect extérieur

11.1 – L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

11.2 – La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes.

Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façade et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant.

11.3 – Toitures

Pour les toitures des bâtiments industriels la couverture sera gris acier/bleu ardoise sauf contraintes techniques.

11.4. Façades

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas demeurer apparents.

11.5 Formes et matériaux non traditionnels

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe Ua .pb.11.1 précédent, des formes architecturales nouvelles ainsi que l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

Sans préjudice de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises pour les projets présentant des formes architecturales contemporaines et pour les aménagements ou extension de constructions existantes en application de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme.

11.6. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec sobriété avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

Article Ua pb 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ua pb 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés classés

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

13.2 – Les surfaces libres de constructions et notamment les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain.

L'emploi des essences locales est vivement recommandé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua pb 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S).

REGLEMENT DE LA ZONE Ub

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux hameaux de PONTVILLE, ESBORDES, GERMONVILLE, TEILLAY le GAUDIN, ALLAINVILLE en BEAUCE, ACQUEBOUILLE

Elle est principalement destinée à la réalisation d'un habitat de type pavillonnaire de densité moyenne.

Cette zone est partiellement équipée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises à autorisation dans l'ensemble de la zone UB.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations nouvelles classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone :
 - soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
 - soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2. Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1.3. Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.4. Les terrains de caravanning et de camping.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, ferrailles, etc...).

Article Ub 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

2.1. Sont admis:

- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement, ...) et agricole sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1,
- 2.1.2. Les opérations d'aménagement,
- 2.1.3. L'extension des activités existantes sous réserve qu'elles aient pour but l'amélioration de leur fonctionnement et de leur environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

- 3.1. 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 (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

en l'absence d'assainissement collectif :

Les constructions devront comporter des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur (SPANC). Ils seront conçus de manière à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle pour les terrains assainis.

Sans assainissement collectif les terrains doivent présenter une superficie minimale nécessaire à la réalisation d'un système d'assainissement individuel approuvé par le Spanc.

Article Ub 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement.

6.2. Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles.

6.3. Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. - Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 m à partir de l'alignement

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et 6,00 m au faîtage.
- le faîtage n'a pas plus d'un point situé sur cette limite.
- il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.4. Les règles de cet article ne sont applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ub 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2. Hauteur maximale :
Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UB 7) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- 10.3. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et grande hauteur.

Article Ub 11 - Aspect extérieur

- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- 11.2. Le niveau de rez-de-chaussée se situera :

- au minimum au niveau de la hauteur de la voie au droit de la parcelle.
- au maximum à une hauteur de 0,80 m de la voie au droit de la parcelle.

- 11.2.1. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions situées à plus de 20 m de l'alignement.

11.3. Matériaux

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

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

- 11.3.2. Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

11.4. Toitures

- 11.4.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes doivent avoir :

- des pentes de 35° au minimum,

- une couverture en petits éléments (10 éléments/m² au minimum) ou d'aspect petits éléments de teinte brun rouge ou bleu ardoise.

Les toitures des constructions à usage agricole seront gris acier ou bleu nuit.

11.4.2. Pour des raisons d'architecture, (raccordement de volumétries, architecture contemporaine,...) il pourra être accepté des parties de construction en toiture terrasse au dessus du Rez de chaussée. Cette partie représentera un maximum de 30% de la surface d'emprise au sol des bâtiments situés sur la parcelle.

11.4.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus, des matériaux transparents, translucides vitrés, ou de type panneaux solaires pourront être admis en couverture des maisons, vérandas, verrières et autres extensions vitrées sous réserve que par leur volumétrie générale et leur mise en œuvre, les volumes ainsi couverts se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti en application de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme .

Les règles de pente minimale définies au 11.4.1 ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et autres extensions vitrées,
- aux abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise et non attenants aux constructions à usage d'habitation.

11.5 Les clôtures

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Les clôtures formées de plaques de ciment brut scellées entre des poteaux sont interdites à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

11.6. Dans le respect de l'application de l'article R.111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- aménagement ou extension s'ils sont réalisés dans le respect de bâti traditionnel,
- reconstruction en cas de sinistre,
- intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau...).

11.7. Antennes

Les paraboles seront non visibles du domaine public

Article Ub 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé au minimum :

- pour tout logement réhabilité : 1 place de stationnement
- pour tout logement neuf créé : 2 places de stationnement

- pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, une place par tranche de 60 m² de surface totale de plancher avec un minimum d'une place par logement,
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60 % de la surface totale de plancher.

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

12.3 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 13 - Espaces libres - plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les espaces boisés figurés au règlement graphique sont classés espaces boisés à conserver ou à créer. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou création de boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,5

REGLEMENT DE LA ZONE Ui

Caractère de la zone Ui

La zone Ui est une zone d'activités économiques, réservés aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts.

Cette zone Ui est divisée en deux parties :

- la zone Ui a qui regroupe les terrains sur lesquels est implantée la société STECO. Déjà équipée (voirie réseaux) elle est réservée aux activités secondaires et tertiaires nécessaires à cette société et doit permettre son évolution ou ses transformations éventuelles.
- La zone Ui b qui englobe les terrains à vocation artisanale (au Sud Est du bourg d'Outarville et à Germonville le long de la RD 222)

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

Article Ui 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article UI.2 suivant.

Article Ui. 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions particulières

Dans la Zone Uia

- 2.1 - les constructions à usage artisanal ou industriel concernant la société STECO

Dans les zones Ui b

- 2.2. Sont admises, les opérations qui répondent au caractère de la zone, c'est à dire :

- les constructions à usage industriel, commercial et artisanal
- les constructions à usage de gardiennage, d'équipement collectif, d'entrepôts, de bureaux, de services
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les opérations d'aménagement à usage d'activités
- les installations de jeux et de sports annexées aux entreprises
- les aires de stationnement réservé au public.

- 2.3. Les constructions ci-dessus mentionnées restent soumises aux différentes réglementations en vigueur, notamment relatives aux installations classées et au règlement sanitaire départemental.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 3 - Accès et voirie

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée existante ou en cours de réalisation, 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.

3.2 L'assiette de la servitude de passage doit être de 4 mètre de largeur minimum et rester uniforme sur toute la longueur du passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes et règlements en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile.

3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4 Les aménagements intérieurs devront être réalisés de telle sorte qu'il n'y aura pas de manœuvre, de demi-tour ou de stationnement de véhicule sur le domaine public

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux et dispositifs d'assainissement

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le règlement sanitaire départemental (notamment son article 16-3 : coupures et disconnecteurs).

Les consommations devront être compatibles avec la capacité des réseaux.

4.2 Assainissement

A l'intérieur des parcelles, les trois réseaux d'assainissement seront séparés.

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

Eaux Usées domestiques:

Les eaux usées domestiques produites par les équipements sanitaires de chaque entité construite seront raccordées au réseau public.

Eaux usées industrielles :

Les eaux industrielles produites par chaque activité seront traitées par chaque établissement. Chaque installation fera l'objet d'une étude spécifique en fonction de la nature de l'activité.

En cas d'impossibilité de traitement sur place, ces eaux seront recueillies dans des cuves étanches et traitées par des entreprises spécialisées.

4.3 Réseau Incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

4.4 Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 11 m par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages de faible emprise (transformateur, guérite...).

Article Ui 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :

- 10 m par rapport aux limites séparatives avec d'autres zones ; et tout point de celle-ci devra être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- 5 m par rapport aux limites séparatives situées à l'intérieur de la zone UI.

Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages de faibles emprises (transformateur, guérite...) sous réserve du respect des normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu...).

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

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit être suffisante pour permettre en cas d'incendie ou d'explosion, une évacuation aisée des bâtiments et l'accès à chacun d'entre eux des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article Ui 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage. Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, antennes, pylônes, ascenseurs, etc...

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions

11.1. Aspect général - niveau d'implantation :

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doivent respecter les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

11.2 Aspect architectural :

11.2.1. Toitures

Pour les toitures des bâtiments industriels la couverture sera gris acier/bleu ardoise sauf contraintes techniques.

11.2.2. Façades

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas demeurer apparents.

11.2.3. Formes et matériaux non traditionnels

Des formes architecturales nouvelles ainsi que l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées

Sans préjudice de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises pour les projets présentant des formes architecturales contemporaines et pour les aménagements ou extension de constructions existantes en application de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme.

11.2.4. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec sobriété avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

Article Ui.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins installés en dehors du domaine public.

De plus il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues en dehors du domaine public pour accueillir :

- les véhicules de livraison et de service,
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi,
- les véhicules des visiteurs et clients.

Article Ui.13 - Espaces libres et plantations

Tout projet de construction nouvelle doit préserver au mieux les plantations existantes, et principalement les arbres de haute tige, ou tout au moins prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 100 m² affectée à cet usage.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans le souci d'une intégration paysagère satisfaisante.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Les COS est fixé à 0,5.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AU 1

Caractère de la zone AU 1

La zone AU 1 est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée.

Destinée à une urbanisation future, elle devra permettre l'extension du bourg, sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat, (lotissements ou groupes d'habitations, par exemple) éventuellement accompagné des activités qui en forment le complément traditionnel (par exemple les équipements publics).

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans cette organisation d'ensemble de la zone, ne pourra y être autorisé.

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

Article AU 1 -1 :Types d'occupation du sol interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations de toute nature non visées à l'article AU 1 -2 suivant, ainsi que :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- toute construction ne s'intégrant pas dans un projet d'organisation d'ensemble de la zone.
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.
- les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les dépôts de toute nature

Article AU 1- 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

2.1 Sont admises, les opérations suivantes répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- les opérations d'aménagement et ensembles de constructions à usage principal d'habitation.
- les bâtiments à usage commercial, artisanal ou de services.
- les équipements publics
- les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes situées à proximité immédiate de ces constructions ainsi que leur reconstruction après sinistre.

2.2 Les opérations ci-dessus mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes :

Tout projet d'aménagement doit :

- s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble de la zone.
- comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...

Toute occupation ou utilisation du sol doit obligatoirement être précédée de la réalisation des ouvrages d'infrastructure et de viabilité conformes au projet d'aménagement approuvé et compatibles avec l'équipement final de la zone.

Toute occupation ou utilisation doit :

- n'entraîner aucun danger, ni nuisance ni insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels.
- rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, ne pas remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 – 3. Accès et Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage d'ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

Article AU 1 - 4- Desserte par les réseaux et dispositifs d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

a) Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant :

Les constructions devront comporter des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur (SPANC). Ils seront conçus de manière à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4 Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article AU 1- 5.Caractéristiques des terrains

Le règlement est celui de la zone UA.

Article AU 1- 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement est celui de la zone UA.

Article AU 1- 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement est celui de la zone UA.

Article AU 1- 8. Implantation sur une même propriété

Le règlement est celui de la zone UA.

Article AU 1- 9.Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article AU 1- 10. Hauteur des constructions

Le règlement est celui de la zone UA

Article AU 1- 11. Aspect extérieur des constructions

Le règlement est celui de la zone UA.

Article AU 1- 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions devra être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de ces constructions.

De plus, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement sur la parcelle.
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de service : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Article AU 1- 13 Espaces libres et plantations

La réalisation d'espaces verts et d'aires de loisirs est exigée pour toute opération d'ensemble : lotissements ou ensembles de constructions.

La superficie à réserver à ces aménagements devra tenir compte de l'importance du programme projeté.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par tranche de 100 m² de surface affectée à cet usage.

En outre, tout projet de construction devra comporter un projet d'aménagement de ses abords conçu dans le souci d'une intégration paysagère satisfaisante et d'une préservation des plantations existantes, notamment des arbres à haute tige.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1- 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT DE LA ZONE AU 2

Caractère de la zone AU 2

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, destinée à accueillir les extensions à dominante d'habitat de l'agglomération, zone non équipée actuellement, qui le sera par la collectivité. Son urbanisation se fera par la procédure de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) ou par modification du P.L.U.

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

Article AU 2 – 1 Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdits :

Toute construction, installation ou type d'occupation du sol autre que ceux mentionnés à l'article AU 2 -2 ci-dessous.

Article AU 2 – 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. Rappels :

2.1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2. Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur pour un exhaussement, ou la profondeur pour un affouillement, supérieure à 2 mètres) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2. Ne sont admis que :

Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que pylônes électriques.

SECTIONS II ET III

Le contenu de ces deux sections sera défini dans le cadre de l'élaboration des dossiers de Z.A.C., ou dans le cadre de la modification du P.L.U.

Règlement de la zone AU i 1

Caractère de la zone AU i 1

Les espaces qui la composent sont localisés sur le Sud-Est du bourg.

Ils permettent le développement de l'activité économique de la Commune.

Sa localisation et sa structure foncière donnent à ce site la capacité de recevoir des implantations d'activités à l'échelle des entreprises de la commune.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

Article AU i 1- 1 Types d'occupation du sol interdits

Sont interdits :

- les installations classées qui par leur nature créent un risque de pollution des ressources en eau (réservoirs enterrés de stockage de liquide polluants : hydrocarbures, produits chimiques et fermentescibles), à l'exception des installations qui correspondent aux besoins domestiques de la zone, ou les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées, à la consommation domestique, et nécessaires à l'activité de l'établissement,
- les carrières,
- les campings et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage d'habitation sauf strictement nécessaire au gardiennage,
- les commerces de détails sauf ceux qui constituent une activité annexe de l'établissement,
- les opérations d'aménagement à usage d'habitation,
- les dépôts de matériaux de toutes nature s'ils ne sont pas disposés dans des enceintes prévues à cet effet,

Et en règle générale tout ce qui n'est pas explicitement autorisé à l'article AU i 1- 2

Article AU i 1- 2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés et peuvent être admis :

- les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'équipements, de bureaux et de services,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- le logement de gardiennage indispensable dans le cadre des opérations ci-dessus.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU i 1- 3 Accès et voirie

L'aménagement de la zone se fait à partir de 2 accès depuis la voie de contournement.

3.1 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 et suivants.

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 et le ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

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

Article AUi1 – 4. Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le règlement sanitaire départemental (notamment son article 16-3 : coupures et dis-connecteurs) .

Les consommations devront être compatibles avec la capacité des réseaux.

4.2 Assainissement

A l'intérieur des parcelles, les trois réseaux d'assainissement seront séparés.

Eaux Pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Des dispositifs limitant les débits des rejets d'eaux pluviales pourront être imposés

L'évacuation des eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (hydrocarbures) se fera après pré-traitement et ouvrages anti-pollution.

Eaux Usées domestiques:

Les eaux usées domestiques produites par les équipements sanitaires de chaque entité construite seront traitées par un système d'assainissement individuel sur la parcelle.

Les caractéristiques de chaque installation seront conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et des prescriptions de l' ARS (ex DDASS). Chaque installation fera l'objet d'une étude spécifique présentée avec le Dossier de Permis de Construire.

Eaux usées industrielles :

Les eaux industrielles produites par chaque activité seront traitées par chaque établissement. Chaque installation fera l'objet d'une étude spécifique en fonction de la nature de l'activité.

En cas d'impossibilité de traitement sur place, ces eaux seront recueillies dans des cuves étanches et traitées par des entreprises spécialisées.

4.3 Réseau Incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

4.4 Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Article AUi1- 5 Caractéristiques des terrains

Dans le secteur le terrain d'assiette des constructions doit avoir une superficie d'au moins 1000 m², sauf si le secteur ne comporte plus que des enclaves résiduelles de surface moindre. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux constructions destinées à des équipements collectifs.

Article AUi1 - 6 Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Les constructions doivent être obligatoirement édifiées en retrait de 11 mètres de l'alignement ou de la voie publique

Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques.

Article AUi1- 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point de la construction, comptée horizontalement, au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de cinq mètres (5 m). Toutefois la construction en limite peut être autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation de l'incendie (notamment murs coupe-feu).

Article AUi1 - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance d'au moins cinq mètres (5m) les unes des autres.

Article AUi1 – 9 Emprise au sol

L'imperméabilisation de plus de 50% de la surface du terrain est interdite.

Article AUi1 – 10. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 17 m (dix-sept mètres) par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, pylônes, château d'eau...

Article AUi1 – 11 Aspect extérieur des constructions

11.1 Les constructions sur une même parcelle doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble.

11.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 créés, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A cet effet, les constructions doivent présenter une simplicité de formes et de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

Les façades vues depuis la voie de contournement seront traitées avec soin.

11.3 - Signalétique :

Les enseignes et signalétiques seront appliquées sur les volumes des bâtiments sans dépasser la hauteur des façades

11.4 - Clôtures

Sur rue ou sur voie privée, les clôtures minérales ne sont pas autorisées.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Toutefois si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être traitée de la façon suivante :

- poteaux métalliques d'allure légère et de 2 mètres maximum de hauteur.
- grillage soudé vert
- ensemble doublé d'une haie vive d'au moins un mètre de large.

Article AUi1- 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'activité : une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- 2 places pour le logement de gardiennage.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à aménager pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que pour le personnel sur la base d'une place par emploi.

12.2 Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées si la nature de l'activité l'exige manifestement.

Article. AUi1- 13 Espaces libres et plantations

13.1 : 30% de la parcelle doivent être traités en espaces verts (pelouse, arbustes, arbres).

Ne pourront être compris dans ces espaces verts, l'emprise des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris sous couvert végétal, les cours de service et les emplacements pour postes de transformation électrique et, plus généralement toute minéralisation du sol naturel

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra être obligatoirement traité en espace vert.

13.2 Les végétaux seront choisis parmi les végétaux représentatifs du site ou des écosystèmes de la région et auront les caractéristiques suivantes lors de leur plantation.

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 mètre du sol et à 2,50 mètres sous frondaison
- arbustes : 40/60 cm de hauteur

Un minimum d'un arbre de haute tige et cinq arbustes pour 500 m² de terrain libre devront être plantés

13.3 Le traitement et le paysagement des marges de recul visées à l'article 7, ainsi que des fonds de parcelle devront faire l'objet d'une attention particulière

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUi1 – 14.Coefficient d'occupation du sol

Dans le secteur AUi 1, le COS est fixé à 0,5.

TITRE IV - ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle constituée par les parties de territoire communal principalement affectées à l'activité agricole et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

Cette zone est destinée aux activités de mise en valeur agricole des terres.

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

Rappels :

1. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article A 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions particulières

Sont admises, les constructions qui répondent au caractère de la zone et en particulier :

- la construction des bâtiments liés à l'usage d'exploitation agricole, y compris les établissements classés. Ces constructions ne devront présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels
- la construction d'équipements publics de faible emprise (pylônes électrique, éoliennes etc...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités publiques (station d'épuration, installation de traitement d'eau potable, déchetterie, élargissements et créations de voiries etc...) les ouvrages de production ou de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone
- les abris nécessaires aux animaux en pâtures

D'une manière générale, toutes les constructions autorisées devront rester compatibles dans leur fonctionnement et dans leur conception avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique et respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives,

selon le cas aux installations classées, à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel en particulier.

- les affouillements et exhaussements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

- 3.1. 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 (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

a) Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant :

Les constructions devront comporter des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur (SPANC).

Ils seront conçus de manière à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
- au moins 5 mètres en retrait de l'alignement.
- 6.2. Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles, ainsi que pour les équipements publics

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- 7.1. en limite séparative
- 7.2. en retrait. Dans ce cas tout point de celle-ci devra être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.
- 7.3.1 Cette règle n'est pas applicable aux installations de puisage et de traitement de l'eau potable ainsi que pour les ouvrages de production ou de distribution d'énergie électrique pour lesquels il n'est pas fixé de limite. ainsi que pour les équipements publics

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Cette hauteur ne peut excéder 20 mètres

Cette règle n'est pas applicable aux installations de puisage et de traitement de l'eau potable ainsi que pour les ouvrages de production ou de distribution d'énergie électrique pour lesquels il n'est pas fixé de limite.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1. Aspect général - niveau d'implantation :

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doivent respecter les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme rappelé à l'article 1.2. du chapitre I "Dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme".

11.2 Aspect architectural :

11.2.1 Toitures

Pour les toitures des bâtiments agricoles la couverture sera gris acier/bleu ardoise sauf contraintes techniques.

11.2.2 Façades

Pour les façades métalliques des bâtiments agricoles les parois auront des teintes claires dans les nuances gris/beige sauf contraintes techniques.

Les matériaux de construction destinés à recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas demeurer apparents.

11.2.3 Formes et matériaux non traditionnels

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe A11.1 précédent, des formes architecturales nouvelles ainsi que l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

11.2.4 Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec sobriété avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

Article A 12 - Stationnement

Sans objet

Article A 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés classés

Aux abords des bâtiments des prescriptions particulières pourront être imposées afin de favoriser l'intégration des constructions dans le site environnant.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles

REGLEMENT DE LA ZONE Ah

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone faiblement urbanisée et sous équipée dans laquelle il n'est pas envisagé de réaliser des équipements nouveaux supplémentaires.

Cette zone est constituée principalement des petits hameaux ou de bâtiments isolés de la commune ou la transformation du bâti sera soumis à des règles strictes.

La construction n'y est pas interdite mais fortement limitée, afin de permettre à ces hameaux d'évoluer modérément.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Ah 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ah 2 sont interdites.

Article Ah 2 - Types d'occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Les constructions ou utilisations ci-dessous ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- rester compatibles dans leur fonctionnement et dans leur conception avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives selon le cas aux installations classées, à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel en particulier.

Peuvent être notamment autorisées

- les aménagements de locaux existants avec ou sans changement de destination

la restauration et l'aménagement du bâti existant traditionnel à des fins d'habitation (grange, étable...) à l'exclusion des hangars et des abris de jardin.

2.1 : les extensions limitées de locaux existants

les extensions des bâtiments existants pour un usage d'habitation, limitées à 50 % de la surface de plancher initiale

2.2 : les constructions agricoles

la construction des bâtiments directement liés à l'usage d'exploitation agricole, y compris les établissements classés. Ces constructions ne devront présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels

2.3 : autres :

- la construction d'équipements publics de faible emprise (pylônes électrique, etc...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités publiques (station d'épuration, installation de traitement d'eau potable, déchetterie, etc...) les ouvrages de production ou de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone
- la construction d'annexes et de garages, de piscines, sur des terrains supportant déjà une habitation, à proximité de la construction existante
- les abris nécessaires aux animaux en pâtures
- le changement de destination des hangars agricoles sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, au bâti et aux équipements existants.
- les affouillements et exhaussements.

SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article Ah 3 - Accès et voirie

- 3.1 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 (droit de passage).
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers.

Article Ah 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

a) Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant :

Les constructions devront comporter des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur (SPANC). Ils seront conçus de manière à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4 Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article Ah 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle pour les terrains assainis.

Sans assainissement collectif les terrains doivent présenter une superficie minimale nécessaire à la réalisation d'un système d'assainissement individuel approuvé par le Spanc.

Article Ah 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de 5m.

6.2 Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles.

Article Ah 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

7.1 en limite séparative

7.2 en retrait. Dans ce cas tout point de celle-ci devra être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ah 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

Article Ah 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Cette hauteur ne peut excéder :

10.2 10 (dix) mètres pour les constructions à usage d'habitation

10.3 12 (douze) mètres pour les autres constructions autorisées.

Article Ah 11 - Aspect extérieur

11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Le niveau du rez de chaussée se situera :

- au minimum au niveau supérieur de la voie au droit de la parcelle
- au maximum à une hauteur de 0,30 m du niveau supérieur de la voie au droit de la parcelle
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions situées à plus de 20 m de l'alignement.

11.3. Matériaux

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

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

11.3.2. Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

11.4. Toitures

11.4.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes doivent avoir :

- des pentes de 40 degrés au minimum,

- une couverture en petits éléments (10 éléments/m² au minimum) ou d'aspect petits éléments de teinte brun rouge ou bleu ardoise.

11.4.2. Pour des raisons d'architecture, (raccordement de volumétries, architecture contemporaine,) il pourra être accepté des parties de construction en toiture terrasse au-dessus du rez de chaussée. Cette partie représentera un maximum de 25% de la surface d'emprise au sol des bâtiments situés sur la parcelle.

11.4.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus, des matériaux transparents, translucides vitrés, ou de type panneaux solaires pourront être admis en couverture des maisons, vérandas, verrières et autres extensions vitrées sous réserve que par leur volumétrie générale et leur mise en œuvre, les volumes ainsi couverts se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti en application de l'article L -111-6-2 du code de l'urbanisme.

Les règles de pente minimale définies au 11.4.1 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles
- aux vérandas et autres extensions vitrées,
- aux abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise et non attenants aux constructions à usage d'habitation.

11.5 Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres

Les clôtures formées de plaques de ciment brut scellées entre des poteaux sont interdites à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

11.6. Dans le respect de l'application de l'article R.111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- aménagement ou extension s'ils sont réalisés dans le respect de bâti traditionnel,
- reconstruction en cas de sinistre,
- intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau...).

11.7. Antennes

Les paraboles seront non visibles du domaine public

Article Ah 12 - Stationnement

La règle applicable est celle de la zone Ub 12.

Article Ah 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés classés

La règle applicable est celle de la zone Ub 13.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ah 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le cos est fixé à 0,5 .

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle constituée principalement par les parties de territoire communal affectées à l'activité agricole et qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour leur intérêt paysager et écologique.

Ces zones sont essentiellement localisées dans les espaces latéraux aux voies principales d'accès au bourg.

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

Rappels :

1. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article N 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admises sous conditions particulières

Seules sont admises les constructions techniques de faible emprise et de faible volume nécessaire à l'activité agricole tels que transformateur, station de pompage d'eau, ou les équipements publics, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités publiques (élargissement de voirie etc..).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Sans objet .

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

Sans objet

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

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N 11 - Aspect extérieur

Sans objet

Article N 12 - Stationnement

Sans objet

Article N 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés classés

Aux abords des ouvrages, des prescriptions particulières pourront être imposées afin de favoriser l'intégration des constructions dans le site environnant.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLArticle N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet