



COMMUNE DE GESTÉ

Modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme
Approuvée par le Conseil
Municipal du 02 septembre 2014

Règlement

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	ZONES U	8
	CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
	CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
	CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	22
	CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	26
TITRE III	ZONES AU	31
	CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	32
	CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	38
TITRE IV	ZONE A	41
	CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	42
TITRE V	ZONE N	48
	CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	49

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GESTE.

Il fixe, en application des articles R 123-4 à R 123-10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

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 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.

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements**, approuvées antérieurement à l'approbation du PLU, restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des

charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines équipées ou en voie d'équipement et en zones naturelles non équipées.

1°- Zones urbaines : Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone d'habitat dense, repérée par l'indice UA ; elle comprend le centre bourg.
- la zone d'habitat pavillonnaire, repérée par l'indice UB ; elle comprend les zones d'extension récente ou future autour du bourg.
- la zone de loisirs et de sports, repérée par l'indice UE.
- la zone d'activités industrielles et artisanales, repérée par l'indice UY ; cette zone comporte deux sous-secteurs UYa et UYb.

2°- Zones à urbaniser : Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU destinée à une urbanisation sous forme d'habitat majoritaire à court et moyen terme ;
- la zone 2AU destinée à une urbanisation sous forme d'habitat majoritaire à moyen et long terme.

3°- Zones agricoles : Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone Aa destinée à l'accueil des bâtiments et installations agricoles et de services publics ;
- la zone Ab destinée à l'accueil des services publics uniquement.

4°- Zones naturelles : Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone Na destinée à des activités de loisirs d'une emprise importante ;
- la zone Nd destinée à être préservée pour la qualité des milieux naturels et des paysages ;
- la zone Nde destinée aux jardins familiaux ;
- la zone Ndf destinées à la gestion des déchets et des eaux usées et pluviales ;
- la zone Ndl destinée aux activités de loisirs.
- la zone Nr pour les lieux-dits sans activité agricole.

De plus :

Le Plan comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.

Les documents graphiques comportent également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme, rappelées, s'il y a lieu, à l'article 13 de chaque chapitre. La représentation graphique en est un quadrillage semé de ronds.

Le plan comporte également d'autres mesures de protection au titre de l'article L. 123-1-5-7°, le périmètre de la zone non-aedificandi de la station d'épuration et du château d'eau, un secteur à projet et des secteurs à paysager.

Article 4 – Adaptations mineures

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une règle 3 à 13 des règlements de zones peuvent être accordées sur décision motivée du Maire en application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensibles à leur égard.

TITRE II ZONES U

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone d'habitat et d'activités non nuisantes correspond aux parties agglomérées du bourg ancien.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerce, équipements collectifs...).

Les bâtiments y sont édifiés en général à l'alignement et en ordre continu.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules autres que ceux prévus à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les terrains de camping et de caravanes ;
- les constructions et installations nuisantes ;
- la création de nouveaux logements dans le périmètre non-aedificandi de la station d'épuration ;
- le stationnement des caravanes sur les terrains non bâtis.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone ;
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ;
 - que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de garage ou de transport existant dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition

qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

- à l'intérieur du périmètre de secteur à projet, seule l'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées (toute construction nouvelle est interdite pour une durée au plus de 5 ans ; le seuil de SHOB, mentionné à l'article L. 123-2a du Code de l'Urbanisme, est donc égal à 0 m²).
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation ou déclaration préalable au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir pour les constructions, déclaration préalable pour les éléments de paysage).
- les constructions en zone inondable sont autorisées seulement s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Voirie et accès

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En particulier, toute construction nouvelle, excepté les annexes, devra être desservie par une voie dont la chaussée atteindra 3.5 m de large minimum sous réserve que la desserte incendie soit assurée (3 m. en cas de voie à sens unique).

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées par une placette de retournement à condition que cette impasse desserve au moins 5 lots ; de plus, la placette ne sera pas nécessairement disposée en partie terminale.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée.

Assainissement :

1° Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. Une convention de raccordement devra alors être signée avec la collectivité.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

2° Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le pétitionnaire pourra également recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, récupération d'eau pluviale...). Le dispositif retenu devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'est pas réalisé ou que le raccordement n'est pas possible, le constructeur doit assurer, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

3° Electricité - Téléphone :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4° Déchets :

Un local déchets pourra être exigé pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes ou à modifier, soit à un minimum de 5 mètres en retrait dudit alignement.

En bordure des chemins réservés aux piétons et des aires publiques de stationnement, les constructions sont édifiées, soit le long de la limite de propriété, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Néanmoins, dans le cas d'une extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

Un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé afin de permettre un accès véhicule au garage, qu'il serait impossible d'obtenir en respectant l'alignement ou le recul de 5 mètres.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et les équipements publics.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, un ensemble d'îlots ou un terrain présentant une façade sur voie très supérieure à celle des terrains avoisinants. Dans ce dernier cas, il peut être imposé un dispositif de clôture ou autre préservant la continuité visuelle des façades.

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

1°) Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2°) Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène du local ou pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

3°) Toutefois, si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées ne peut excéder 6,00m. à l'égout du toit ou à l'acrotère. Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1- Aspect des matériaux

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

2- Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visible depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Les clôtures auront une hauteur limitée à 1.20 m en façade sur voie, jusqu'au recul de droit ou de fait de la construction, et celles situées en limite parcellaire ou sur chemins piétons auront une hauteur limitée à 1.80 m.

Sont interdits, les types de clôture de nature à porter atteinte à l'environnement local, notamment, en façade et jusqu'au recul de la construction principale et, de manière générale, visibles depuis toute voie publique, les murs de matériaux habituellement destinés à être enduits et qui ne le sont pas, ainsi que les plaques pleines de béton.

3- Toitures - Couvertures

Les toitures des constructions principales seront à plusieurs pans principaux à l'exception de celles des équipements d'intérêt collectif.

Les toitures des annexes aux constructions principales peuvent être à une ou deux pentes.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Dans le cas d'une extension ou d'une annexe, la couverture de celles-ci devra être en tuiles si la construction principale est couverte en tuiles, ou en ardoises si la construction principale est couverte en ardoises. Toutefois, les vérandas pourront être couvertes différemment.

Les panneaux solaires seront autorisés.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, toute construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum 1 place par logement jusqu'à 60 m² de SHON et 2 places par logement à partir de 60 m² (inclus) de SHON, à l'exception des logements sociaux pour lesquels la réglementation générale limite l'exigence à 1 place par logement, quelque soit la SHON.

Aucune place de stationnement n'est imposée pour les commerces et les services.

Il peut être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.

Un local deux-roues pourra être exigé pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

Article UA 13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou minéral formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone majoritairement d'habitat peut accueillir des constructions pavillonnaires, groupées ou non, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules autres que ceux prévus à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les terrains de camping et de caravanes ;
- les constructions et installations nuisantes ;
- la création de nouveaux logements dans ce périmètre non-aedificandi de la station d'épuration ;
- le stationnement des caravanes sur les terrains non bâtis.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone ;
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de garage ou de transport existant dans la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation ou déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir pour les constructions, déclaration préalable pour les éléments de paysage).
- les opérations projetées devront respecter, le cas échéant, l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Voirie et accès

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En particulier, toute construction nouvelle, excepté les annexes, devra être desservie par une voie dont la chaussée atteindra 3.5 m de large minimum sous réserve que la desserte incendie soit assurée (3 m. en cas de voie à sens unique).

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées par une placette de retournement à condition que cette impasse desserve au moins 5 lots ; de plus, la placette ne sera pas nécessairement disposée en partie terminale.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Dans le secteur des Vignes, il ne sera pas autorisé d'accès direct à la RD 223, ceux-ci devant s'effectuer sur la future voie objet de l'emplacement réservé n°5.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée.

Assainissement :

1°) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Lorsque le réseau public n'est pas encore réalisé, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif non collectif agréé, l'installation devant être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau à réaliser dans l'avenir.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. Une convention de raccordement devra alors être signée avec la collectivité.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le pétitionnaire pourra également recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, récupération d'eau pluviale...). Le dispositif retenu devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'est pas réalisé ou que le raccordement n'est pas possible, le constructeur doit assurer, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

3°) Electricité - Téléphone :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4°) Déchets :

Un local déchets pourra être exigé pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être édifiées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à modifier.

En bordure des chemins réservés aux piétons et des aires publiques de stationnement, les constructions sont édifiées, soit le long de la limite de propriété, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Néanmoins, dans le cas d'une extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

Toutefois, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions pourront s'implanter à l'alignement total ou partiel.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

De même, les constructions annexes pourront être autorisées à une distance inférieure à celle indiquée ci-dessus (5 mètres) dans les cas où celles-ci s'avèrent dans l'impossibilité d'être construites avec ce recul, tel que le long de la voie existante étroite ou le long de voie nouvelle privée.

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

1°) Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2°) Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène du local ou pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

3°) Toutefois, si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m². Au-delà de cette superficie, l'emprise au sol sera limitée à 50%.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées ne peut excéder 6,00m. à l'égout du toit ou à l'acrotère. Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1- Aspect des matériaux

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

2- Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visible depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Les clôtures auront une hauteur limitée à 1.20 m en façade sur voie, jusqu'au recul de droit ou de fait de la construction, et celles situées en limite parcellaire ou sur chemins piétons auront une hauteur limitée à 1.80 m. Les plaques béton sont interdites pour les clôtures situées côté voie ou côté chemin piétons.

Sont interdits, les types de clôture de nature à porter atteinte à l'environnement local.

3- Couvertures

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Il est rappelé que les matériaux couramment utilisés pour les toitures en pente sont la tuile ou l'ardoise ainsi que le fibrociment, lorsqu'il est support de tuile ou teinté pour les bâtiments à usage d'activités. Les matériaux autres que les couvertures des constructions environnantes peuvent être autorisés.

L'utilisation du bardage tôle concernant les couvertures des annexes sera interdite.

Pour les annexes d'une surface supérieure à 20 m², les couvertures devront être d'aspect similaire à celle de la construction principale. Si l'annexe est existante et couverte de tuile ou d'ardoise, la réfection pourra se faire à l'identique.

L'extension des constructions couvertes avec un autre matériau que la tuile ou l'ardoise peut être autorisée.

Toutefois, vérandas et panneaux solaires seront autorisés.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, toute construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum deux places par logement à l'exception des logements sociaux pour lesquels la réglementation générale limite l'exigence à 1 place par logement. En outre, en cas d'opération d'ensemble portant sur plus de 5 logements, il sera exigé une place de stationnement en parking ou latéral aux voies pour 2 logements.

Il peut être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.

Un local deux-roues pourra être exigé pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

Article UB 13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou minéral formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les opérations d'ensemble, il sera exigé 10% d'espaces communs, hors voirie, pour la création d'un lieu de vie collective à destination des co-lotis.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone est réservée aux activités de loisirs et de sports.

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

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations non liées aux activités de sports et de loisirs.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient liées à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des activités de sports et de loisirs.
- les constructions à usage de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées et utiles aux activités de sports et de loisirs.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation des activités de sports et de loisirs.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir pour les constructions, déclaration d'installations et travaux divers pour les éléments de paysage).

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Voirie et accès

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

1°) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Lorsque le réseau public n'est pas encore réalisé, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif non collectif agréé, l'installation devant être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau à réaliser dans l'avenir.

A défaut de raccordement possible gravitairement, les constructions nouvelles devront être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. Une convention de raccordement devra alors être signée avec la collectivité.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le pétitionnaire pourra également recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, récupération d'eau pluviale...). Le dispositif retenu devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'est pas réalisé ou que le raccordement n'est pas

possible, le constructeur doit assurer, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

3°) Déchets :

Un local déchets pourra être exigé.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être édifiées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement (existant, à modifier ou à créer) des voies et emprises publiques.

Néanmoins, dans le cas d'une extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions en bon état déjà édifiées l'alignement ou au moins 5 mètres en retrait dudit, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les anciennes.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé si les constructions ou les clôtures par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutefois, vérandas et panneaux solaires seront autorisés.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

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

Article UE 13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

Des plantations ou espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire doivent être réalisés sur les espaces bâtis et aires de stationnement.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou minéral formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt, qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones.

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

Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou d'habitation permanente.

Article UY 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- en secteur UYa, les constructions et changements de destination à usage industriel, artisanal et d'entrepôt sont autorisés à condition qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les extensions des constructions d'habitations existantes sont autorisées sous réserve :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50 m² par rapport à la date d'approbation du présent PLU,
 - qu'elle n'induisse pas la création d'un logement supplémentaire.
- la construction d'annexes aux habitations existantes (constructions indépendantes du bâtiment principal) sous réserve que la superficie des annexes projetées soit inférieure à 40 m² d'emprise au sol, y compris celles existantes.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation ou déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir pour les constructions, déclaration préalable pour les éléments de paysage).
- La construction d'un local de gardiennage est autorisée à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activités et qu'elle soit nécessaire et indispensable à son fonctionnement.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY 3 - Voirie et accès

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En particulier, toute construction nouvelle, excepté les annexes, devra être desservie par une voie dont la chaussée atteindra 6 m de large minimum (4 m en cas de voie à sens unique).

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 m.

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

En secteur UYb, est interdit tout accès direct nouveau sur la RD 756.

Article UY 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage de gardiennage ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée.

Assainissement :1°) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Lorsque le réseau public n'est pas encore réalisé, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif non collectif agréé, l'installation devant être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau à réaliser dans l'avenir.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. Une convention de raccordement devra alors être signée avec la collectivité.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le pétitionnaire pourra également recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, récupération d'eau pluviale...). Le dispositif retenu devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'est pas réalisé ou que le raccordement n'est pas possible, le constructeur doit assurer, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

3°) Déchets :

Un local déchets pourra être exigé pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

Article UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

1°) En bordure de la RD756 : les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement existant.

Toutefois, en cas d'extension ou lorsqu'une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments dont l'implantation ne répond pas aux normes ci-dessus, la

construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les anciennes à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.

2°) Autres voies : les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement (existant, à modifier ou à créer) des autres voies et emprises publiques, sauf pour les constructions de très faible emprise telles que, par exemple, un transformateur d'électricité, qui peuvent être implantées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit.

Toutefois, en cas d'extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions en bon état déjà édifié à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les anciennes.

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

Tout bâtiment ainsi que tout dépôt et ses installations, doivent être éloignés des limites séparatives de 5 mètres au moins. Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- a) pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- b) pour les bâtiments de très faible emprise tels que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les unes des autres d'un minimum de 5 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie sont satisfaites.

Article UY 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

Article UY 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UY 11 - Aspect extérieur des constructions

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, ainsi que pour les clôtures.

Toutefois, vérandas et panneaux solaires seront autorisés.

Article UY 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

1°- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectés à cette activité.

2°- Pour les établissements industriels ou artisanaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.

3°- Pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectés à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

4°- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

5°- En outre, un local deux-roues pourra être exigé.

Article UY 13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou minéral formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les secteurs à planter figurant sur les documents graphiques devront faire l'objet d'un plan de plantations formant un écran végétal vis-à-vis des zones adjacentes.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE III ZONES AU

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures.

Il convient d'éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération.

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules autres que ceux prévus à l'article 1AU2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les terrains de camping et de caravanes ;
- les constructions et installations nuisantes ;
- la création de nouveaux logements dans ce périmètre non aedificandi de la station d'épuration et du château d'eau ;
- le stationnement des caravanes sur les terrains non bâtis.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone ;
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ;
 - que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'en cas de mutation, les activités de garage ne puissent pas être reconduites ;

- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation ou déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir pour les constructions, déclaration préalable pour les éléments de paysage) ;
- les opérations projetées devront respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au minimum, 1 hectare ¹.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Voirie et accès

Les principes de dessertes automobile et piétonne des différents sites d'urbanisation future figurant aux orientations d'aménagement devront être respectés.

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avec une largeur minimum de chaussée de 3.50 m sous réserve que la desserte incendie soit assurée (3 m. en cas de voie à sens unique).

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées par une placette de retournement à condition que cette impasse desserve au moins 5 lots ; de plus, la placette ne sera pas nécessairement disposée en partie terminale.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

¹ Toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à 1 ha, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

1°) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le pétitionnaire pourra également recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, récupération d'eau pluviale...). Le dispositif retenu devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'est pas réalisé ou que le raccordement n'est pas possible, le constructeur doit assurer, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

3°) Electricité - Téléphone :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4°) Déchets :

Un local déchets pourra être exigé pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions pourront se mettre à l'alignement total ou partiel, ou en retrait. Il en

sera de même pour les implantations en bordure des chemins réservés aux piétons et des aires publiques de stationnement.

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

Pour les implantations par rapport aux limites séparatives, les constructions pourront s'implanter de limite en limite si elles intègrent les deux places de stationnement exigées par logement ; si elles ne les intègrent pas, elles ne pourront s'implanter que sur l'une des deux limites.

Pour les constructions qui ne s'implantent pas en limite, le recul minimum devra être de 3 mètres.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées ne peut excéder 6,00m. à l'égout du toit ou à l'acrotère. Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1- Aspect des matériaux

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

2- Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visible depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Les clôtures auront une hauteur limitée à 1.20 m en bordure de voie et jusqu'au recul de fait ou de droit de la construction principale. Celles situées en limites parcellaire ou sur chemins piétons auront une hauteur limitée à 1.80 m. Les plaques béton sont interdites pour les clôtures situées côté voie ou côté chemin piétons.

Des prescriptions différentes pourront être édictées pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

3- Couvertures

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Il est rappelé que les matériaux couramment utilisés pour les toitures en pente sont la tuile ou l'ardoise ainsi que le fibrociment, lorsqu'il est support de tuile ou teinté pour les bâtiments à usage d'activités. Les matériaux autres que ceux des couvertures des constructions environnantes peuvent être autorisés.

L'utilisation du bardage tôle concernant les couvertures des annexes sera interdite.

Pour les annexes d'une surface supérieure à 20 m², les couvertures devront être d'aspect similaire à celle de la construction principale. Si l'annexe est existante et couverte de tuile ou d'ardoise, la réfection pourra se faire à l'identique.

L'extension des constructions couvertes avec un autre matériau que la tuile ou l'ardoise peut être autorisée.

Toutefois, vérandas et panneaux solaires seront autorisés.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, toute construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum deux places par logement, à l'exception des logements sociaux pour lesquels la réglementation générale limite l'exigence à 1 place par logement.

En outre, en cas d'opération d'ensemble portant sur plus de 5 logements, il sera exigé une place de stationnement en parking ou latéral aux voies pour 2 logements.

Il peut être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.

Un local deux-roues pourra être exigé pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

Article 1AU 13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou minéral formant écran.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

En outre, pour les opérations d'ensemble, il sera exigé la création d'espaces communs, hors voirie, pour la création d'un lieu de vie collective à destination des co-lotis à raison de 10 % de la surface totale de base.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un bosquet identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies et bosquets supprimés soient remplacées par des plantations au moins équivalentes (même essence bocagère et même longueur).

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité insuffisante pour permettre l'accueil des constructions futures.

Il convient d'éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération.

L'urbanisation de cette zone ne pourra être autorisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté :

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation ou déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir pour les constructions, déclaration préalable pour les éléments de paysage).

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Voirie et accès

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute occupation ou installation doit être édifiée en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute occupation ou installation doit être édifiée avec un recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

Article 2AU 13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un bosquet identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies et bosquets supprimés soient remplacées par des plantations au moins équivalentes (même essence bocagère et même longueur).

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas imposé de règle particulière (aucune construction n'existant à ce jour).

TITRE IV ZONE A

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone de richesses économiques protège les activités agricoles.

Seules les constructions directement liées à l'activité agricole ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Toutefois, en secteur Ab, correspondant aux franges de l'agglomération, seules ces dernières sont admises.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1°) Pour l'ensemble de la zone :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, déchetterie...), sous condition d'une bonne intégration à l'environnement.
- les abris à animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;

2°) Uniquement en secteur Aa :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous condition d'une bonne intégration à l'environnement ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles s'implantent dans un rayon de 150 m maximum du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ou en regroupement avec un noyau d'habitat existant comptant déjà plusieurs habitations. Les changements de destination seront

également autorisés pour les nouveaux logements de fonction, mais devront respecter les mêmes conditions citées précédemment.

- les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambres d'hôtes, vente...) à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants ;
- l'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des logements existants à condition :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50 m² par rapport à la date d'approbation de la dernière révision générale du PLU,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - qu'elle n'induit pas la création d'un logement supplémentaire ;
- la construction d'annexes aux logements existants de la zone A (constructions indépendantes du bâtiment principal) sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - la superficie des annexes projetées doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol, y compris celles existantes,
 - les annexes doivent être implantées à 30 m maximum du bâtiment principal existant (intervalle entre les 2 bâtiments) ;
- le changement de destination de bâtiments pour un usage d'habitation, de loisirs ou artisanal, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée,
 - que le bâtiment soit recensé et figure dans les documents graphiques du PLU (pièce n°4),
 - que l'opération ne génère pas de contrainte supplémentaire pour l'agriculture et qu'elle soit distante de 100 m minimum de tout bâtiment d'élevage générant des nuisances de toute nature ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation agricole ;
- les piscines privées non couvertes, sans condition de surface (pas intégrées aux calculs relatifs aux annexes) ;
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau ou zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation ou déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, de même que les bâtiments pouvant changer de destination référencés aux documents graphiques (permis de démolir pour les constructions, déclaration préalable pour les éléments de paysage) ;
- les constructions en zone inondable sont autorisées seulement s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Voirie et accès

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, s'il existe, ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé. De plus, dans le cadre de l'accueil de public et / ou d'employés (fermes auberges, gîtes ruraux, centres équestres ...), l'eau fournie doit être réputée potable, de préférence délivrée par le réseau public, ou à défaut, la ressource doit être dûment autorisée par un arrêté préfectoral.

Assainissement :

1. Eau usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe, soit à un dispositif d'assainissement individuel agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

En aucun cas des effluents non domestiques d'exploitation agricole ne peuvent être acceptés (même après pré-traitements) dans le réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le pétitionnaire pourra également recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, récupération d'eau pluviale...). Le dispositif retenu devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'est pas réalisé ou que le raccordement n'est pas possible, le constructeur doit assurer, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de règle particulière.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement de la RD756 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et à l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celui-ci.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation des équipements d'infrastructures à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance ne pouvant pas être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour des bâtiments d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc..

La hauteur des constructions à usage autre que l'activité agricole est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas d'extension d'une construction, la partie nouvelle ne devra pas dépasser celle de la hauteur du bâtiment existant.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

1°- Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2°- Aspect des matériaux :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit sauf sur les murs de bâtiments de travail agricole où le rejointement soigné et une peinture peuvent être tolérés. Un bardage en bois de teinte foncée est autorisé pour les abris de jardin.

3°- Traitement des abords :

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

4°- Couvertures :

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Il est rappelé que les matériaux couramment utilisés pour les toitures en pente des logements sont la tuile ainsi que le fibrociment, lorsqu'il est support de tuile ou teinté pour les bâtiments à usage d'activités. Les matériaux autres que les couvertures des constructions environnantes peuvent être autorisés.

L'utilisation du bardage tôle concernant les couvertures des annexes sera interdite.

Toutefois, vérandas et panneaux solaires seront autorisés.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

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

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques (n°4) sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou minéral formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

En outre, des plantations pourront être exigées autour des bâtiments afin d'en limiter l'impact sur les paysages.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un bosquet identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies et bosquets supprimés soient remplacées par des plantations au moins équivalentes (même essence bocagère et même longueur).

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas imposé de règle particulière.

TITRE V ZONE N

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone comprend des terrains qui demandent à être protégés en raison du site et de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt du paysage. Elle peut, toutefois, accueillir quelques aménagements respectueux de l'environnement.

Elle comprend aussi des terrains instables, inondables ou soumis à des risques ou nuisances.

Cette zone comporte les secteurs suivants :

- Na pour les constructions liées aux loisirs d'une certaine emprise ;
- Nd, pour les secteurs d'intérêt naturel ou paysager majeur ;
- Nde, pour les constructions spécifiques au jardinage ;
- Ndf, pour la déchetterie et la station d'épuration ;
- Ndl, pour les constructions liées à la culture et aux loisirs sur des emprises limitées ;
- Nr, pour les lieux dits sans activité agricole.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pour l'ensemble des secteurs de la zone N :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- les abris à animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;
- les constructions en zone inondable sont autorisées seulement s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants ;
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations définies ci-avant et ci-après.

- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau ou zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation ou déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, de même que les bâtiments pouvant changer de destination référencés aux documents graphiques (permis de démolir pour les constructions, déclaration préalable pour les éléments de paysage).

De plus, sous réserve d'être implantés en secteur Na :

- Les constructions et installations de bâtiments à usage d'activités de loisirs (manège, kiosque...).

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nd et Nr :

- Les activités d'extraction et les installations et constructions qui leur sont liées sous réserve d'être implantées dans les secteurs affectés à ce titre, identifiés au document graphique du règlement, au titre de l'article R123-11-c du code de l'urbanisme.
- l'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments principaux existants à condition :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50 m² par rapport à la date d'approbation de la dernière révision générale du PLU,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - qu'elle n'induisse pas la création d'un logement supplémentaire ;
- la construction d'annexes aux bâtiments principaux (constructions indépendantes du bâtiment principal) sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - la superficie des annexes projetées doit être inférieure à 40 m² d'emprise au sol, y compris celles existantes (60 m² pour les activités, y compris celles existantes),
 - les annexes doivent être implantées à 30 m maximum du bâtiment principal existant (intervalle entre les 2 bâtiments) ;
- Les piscines privées :
 - pour les piscines non couvertes ou couvertes uniquement par des matériaux transparents ou translucides : autorisation sans condition de surface (surfaces non intégrées aux calculs relatifs aux annexes et extensions),
 - pour les piscines couvertes par un matériau d'aspect opaque : autorisation, mais sous condition de surface (surfaces intégrées aux calculs relatifs aux annexes et extensions) ;
- En outre, seulement en Nr : le changement de destination d'un bâtiment d'au moins 50 m² d'emprise au sol ; la nouvelle destination (habitat, artisanat, services, bureau ...) devra être compatible avec le milieu environnant. Un seul logement sera autorisé dans la construction considérée. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation ; en outre, ce changement ne devra pas apporter de contrainte supplémentaire à l'activité agricole (respect des règles de réciprocité), le projet devra s'inscrire dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial, son aspect

extérieur (volume, architecture) devra être conservé (extensions possibles dans les limites de l'alinéa ci-dessus) et l'assainissement non collectif devra être réalisable.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nde :

- les abris de jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Ndf :

- Les installations d'infrastructures telles que station d'épuration ou de pompage, déchetterie, réservoir d'eau ...

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Ndl :

- Les constructions et installations de bâtiments à usage d'activités culturelles ou de loisirs ainsi que les habitations nécessaires à leur fonctionnement ou gardiennage. L'emprise au sol supplémentaire bâtie ne pourra excéder 100 m² par unité foncière à compter de la date d'approbation de la présente révision.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Voirie et accès

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, s'il existe, ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

Assainissement :

1°) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe, soit à un dispositif d'assainissement non collectif agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de raccordement au réseau collectif, un regard sera imposé en limite d'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le pétitionnaire pourra également recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, récupération d'eau pluviale...). Le dispositif retenu devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'est pas réalisé ou que le raccordement n'est pas possible, le constructeur doit assurer, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de règle particulière.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement de la RD756 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et à l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celui-ci.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

1°- Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance ne pouvant pas être inférieure à 3 mètres.

2°- Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour des bâtiments d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

3°- Toutefois, si le projet de construction est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

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

Il n'est pas imposé de règle particulière, excepté en secteur Ndl où les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc..

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées ne peut excéder 6,00m. à l'égout du toit ou à l'acrotère. Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes.

Toutefois, la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

1°- Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2°- Aspect des matériaux :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, ainsi que pour les clôtures.

3°- Traitement des abords :

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

4°- Couvertures :

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Il est rappelé que les matériaux couramment utilisés pour les toitures en pente sont la tuile ou l'ardoise ainsi que le fibrociment, lorsqu'il est support de tuile ou teinté pour les bâtiments à usage d'activités. Les matériaux autres que les couvertures des constructions environnantes peuvent être autorisés.

L'utilisation du bardage tôle concernant les couvertures des annexes sera interdite.

Toutefois, vérandas et panneaux solaires seront autorisés.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

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

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

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques (n°4) sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Des plantations ou espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire doivent être réalisées sur les espaces non bâtis et aires de stationnement.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation ou minéral formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un bosquet identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies et bosquets supprimés soient remplacées par des plantations au moins équivalentes (même essence bocagère et même longueur).

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas imposé de règle particulière.