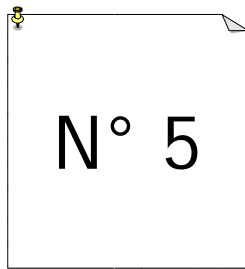


COMMUNE DE VILLEDIEU-LA-BLOUERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

(approuvé le 10 janvier 2008)

Modification n°1



RÈGLEMENT
ÉCRIT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du

Approuvant la modification n°1 du
P.L.U

Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	ZONES U	11
	CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
	CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
	CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	28
	CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	34
TITRE III	ZONES AU	41
	CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	42
	CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB	51
TITRE IV	ZONE A	54
	CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	55
TITRE V	ZONE N	63
	CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	64

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VILLEDIEU LA BLOUERE.

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) CODE DE L'URBANISME

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 et R 111.21 et 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 et 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 L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.21

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

2) SERVITUDES

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme 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 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.

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

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

3°- Zone agricole : Cette zone, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement est la zone A destinée à l'accueil des bâtiments et installations agricoles et de services publics et son sous-secteur Aa.

4°- Zone naturelle : Cette zone, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est la zone N et ses secteurs Nd, Nf, Nj et Ni.

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. 123-1-7.

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.

Article 5 – Energies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même que le recours des matériaux biodégradables, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Article 6 – Reconstructions après sinistres

Dans toutes les zones, peut être autorisée la reconstruction, dans les mêmes volumes, des bâtiments ayant été détruit par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé ...

Article 7 – Demandes d'autorisations et déclarations

Il est ici précisé que toute modification ou réalisation de nouvelle clôture devra au préalable faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'article R421.12.d).

Article 8 – Protection de la richesse archéologique

Le patrimoine archéologique

Article L.1 du Code du Patrimoine :

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Article L.510-1 :

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article 1

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Article 4

Entrent dans le champ de l'article 1er : 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée : a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ; b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du même code ; c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du même code ; d) A une autorisation de lotir en application des articles R. 315-1 et suivants du même code ; e) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ; 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation

en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article 1^{er} les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

Article 5

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Article 8

I. - Dans les cas mentionnés aux 1° à 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi : 1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire du dossier de demande dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2 et R. 315-11 du code de l'urbanisme ; 2° Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ; 3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 4° de l'article 4, dans les conditions définies à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ; 5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

II. - Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L. 621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

Article 10

Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Article 11

Hors des zones mentionnées à l'article 5, en cas de réponse négative ou d'absence de réponse dans le délai prévu à l'article 10, le préfet de région est réputé avoir renoncé à prescrire un diagnostic sur le même terrain et pour le projet de travaux dont il a été saisi, pendant une durée de cinq ans, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. Sont considérées comme substantielles les modifications portant notamment sur l'implantation, la profondeur ou les modes de fondation des ouvrages projetés. Si l'état des connaissances archéologiques sur

le territoire de la commune conduit le préfet de région à modifier l'appréciation qu'il a portée sur la nécessité d'un diagnostic, il le fait connaître à l'aménageur, par acte motivé, dans les meilleurs délais et en informe le maire.

Le financement de l'archéologie préventive

Article L 524-2

(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 I Journal Officiel du 11 août 2004)

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative

préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Article L 524-3

(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 II Journal Officiel du 11 août 2004)

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation, au prorata de la surface hors œuvre nette effectivement destinée à cet usage, les constructions de logements réalisées par une personne physique pour elle-même ainsi que les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles, forestiers ou pour la prévention des risques naturels.

Les découvertes fortuites

Article L.531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article 9 – Application des règles après divisions foncières

L'ensemble des règles du présent règlement est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

Article 10 – Espaces boisés classés, défrichements

Les espaces boisés classés

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L. 130-3 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-5 du Code de l'Urbanisme

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

En dehors des espaces boisés classés

Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et des articles L311.1 et suivants du Code Forestier.

TITRE II ZONES U

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

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 ou industriel (toutefois les annexes demeurent autorisées sous conditions) ;
- 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 garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement des caravanes sur les terrains non bâtis ;
- les constructions dans un rayon de 100 mètres des installations de la station d'épuration, excepté les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et les dépendances.

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 artisanal et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc ;
 - 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 extensions des bâtiments industriels et annexes de ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées à 15% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU.

- les entrepôts seront également autorisés s'ils sont liés à une activité de vente sur place.
- 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 au titre de l'article L. 123-1-7 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 UA 3 - Voirie et accès

3.1. Voirie :

3.1.1. La création de voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise à une largeur minimale de chaussée, hors stationnement, de 3,50 mètres.

—3.1.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile et desservant au moins 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

3.2. Accès :

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2.3. 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 n'être autorisées que 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

4.1. Eau potable :

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Dans le cas où la construction se trouve alimentée à la fois par l'adduction publique et par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé.

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.

4.2. Assainissement :

1°) Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

4.3. Electricité - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- l'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- dans les opérations d'ensemble, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

4.4. Déchets :

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

Pour les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile desservant au moins 5 logements et dont leur partie terminale ne permet pas aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, un point de collecte

mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

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

6.1. Règle générale

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

A l'intérieur d'une bande de 100 mètres comptée à partir des installations de la station d'épuration, sont interdites les habitations et équipements recevant du public, à l'exception des extensions des constructions existantes et de leurs annexes.

6.2. Exceptions

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 plus de 5 mètres de l'alignement, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

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 (mur, porche) préservant la continuité visuelle des façades.

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 UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

7.2. Exceptions

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.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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 6,00 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,00m au faitage. Entre ces deux hauteurs maximales, un niveau de comble ou d'attique est aménageable.

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, ainsi que pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles fixées ci après pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables ...). Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche.

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leurs situations,

leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Aspect des matériaux

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

11.3. Toitures

11.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal. Les tons mêlés pour les tuiles canal sont autorisés.

11.3.2. Pour les autres constructions, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique aux matériaux précités.

11.3.3. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3.4. Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

11.4. Traitement des abords

11.4.1. 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.

11.4.2. 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.

11.5. Clôtures

11.5.1. En limite de domaine public, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80m comptée depuis le terrain du domaine public. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Les clôtures jusqu'au droit de la construction principale doivent être constituées par :

- soit un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses,
- soit une grille,
- soit des clôtures opaques en bois à l'exception des panneaux bois tressés,
- soit des lisses.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.5.2. Pour les autres clôtures, les hauteurs ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.5.3. L'utilisation de plaques de béton est autorisée uniquement en limites séparatives et limitée à un soubassement de 0,80 m.

11.6. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.7. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (volumes plus bas), si ceux-ci ne présentent pas un moindre ensoleillement par rapport aux volumes plus hauts. En tout état de cause, s'ils sont implantés sur les toitures, ils doivent être localisés en bas de pente et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la construction, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

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.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

12.2. Autres destinations :

Aucune place de stationnement n'est imposée pour les autres destinations.

12.3. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.4. Deux-roues :

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

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, installations, parkings, cheminements et accès doivent être traitées en espaces verts, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmillle qui sont cependant autorisées.

13.3. 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 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 ou industriel (toutefois les annexes demeurent autorisées sous conditions) ;
- 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 garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement des caravanes sur les terrains non bâtis ;
- les constructions dans un rayon de 100 mètres des installations de la station d'épuration, excepté les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et les dépendances.

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 artisanal et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc ;
 - 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 extensions des bâtiments industriels et annexes de ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées à 15% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU.

- les entrepôts seront également autorisés s'ils sont liés à une activité de vente sur place.
- 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 au titre de l'article L. 123-1-7 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 UB 3 - Voirie et accès

3.1. Voirie :

3.1.1. La création de voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise à une largeur minimale de chaussée, hors stationnement, de 3,50 mètres.

—3.1.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile et desservant au moins 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

3.2. Accès :

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2.3. 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Dans le cas où la construction se trouve alimentée à la fois par l'adduction publique et par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé.

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.

4.2. Assainissement :

1°) Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- l'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- dans les opérations d'ensemble, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

4.4. Déchets :

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

Pour les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile desservant au moins 5 logements et dont leur partie terminale ne permet pas aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

A l'intérieur d'une bande de 100 mètres comptée à partir des installations de la station d'épuration, sont interdites les habitations et équipements recevant du public, à l'exception des extensions des constructions existantes et de leurs annexes.

6.2. Exceptions

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.

Le nu des façades à usage d'habitations et d'équipements recevant du public doit être implanté à 100 mètres au moins par rapport aux limites de la station d'épuration (les bâtiments annexes non accolés ne sont pas concernés par la présente règle).

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

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance minimale de 2m par rapport à ces limites.

7.2. Exceptions

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.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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'est pas fixé de règle particulière.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées ne peut excéder 6,00 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,00m au faîtage. Entre ces deux hauteurs maximales, un niveau de comble ou d'attique est aménageable.

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, ainsi que pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles fixées ci après pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables ...). Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche.

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Aspect des matériaux

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

11.3. Toitures

11.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal. Les tons mêlés pour les tuiles canal sont autorisés.

11.3.2. Pour les autres constructions, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique aux matériaux précités.

11.3.3. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3.4. Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

11.4. Traitement des abords

11.4.1. 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.

11.4.2. 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.

11.5. Clôtures

11.5.1. En limite de domaine public, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80m comptée depuis le terrain du domaine public. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Les clôtures jusqu'au droit de la construction principale doivent être constituées par :

- soit un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses,
- soit une grille,
- soit des clôtures opaques en bois à l'exception des panneaux bois tressés,
- soit des lisses.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.5.2. Pour les autres clôtures, les hauteurs ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.5.3. L'utilisation de plaques de béton est autorisée uniquement en limites séparatives et limitée à un soubassement de 0,80 m.

11.6. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.7. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (volumes plus bas), si ceux-ci ne présentent pas un moindre ensoleillement par rapport aux volumes plus hauts. En tout état de cause, s'ils sont implantés sur les toitures, ils doivent être localisés en bas de pente et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la construction, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

En outre, en cas d'opération d'ensemble portant sur plus de 3 logements, il sera exigé une place de stationnement pour 2 logements, en parking commun ou en stationnement latéral des voies.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 30 m² de SHON.

12.3. Constructions à usage de commerces :

Une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de SHON.

12.5. Etablissements divers :

- . Hôtels : une place par chambre,
- . Restaurants et cafés : une place par 10 m² de salle,
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- . Cliniques et foyers : une place pour deux lits,

- . Salles de réunion, de sport et de spectacle : une place pour deux personnes,
- . Etablissements d'enseignement : une place pour 40 m² de SHON.

12.6. Autres destinations :

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

12.7. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.8. Deux-roues :

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

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, installations, parkings, cheminements et accès doivent être traitées en espaces verts, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

13.3. 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.

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

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 sports, de loisirs, de tourisme et de caravaning.

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, de loisirs, de tourisme et de caravaning.

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, de loisirs, de tourisme et de caravaning.
- les constructions à usage de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées et utiles aux activités de sports, de loisirs, de tourisme et de caravaning.
- 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, de loisirs, de tourisme et de caravaning.
- 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. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir pour les constructions, déclaration d'installations et travaux divers pour les éléments de paysage).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Voirie et accès

3.1. Voirie :

La création de voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise à une largeur minimale de chaussée, hors stationnement, de 4,00 mètres.

3.2. Accès :

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2.3. 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 n'être autorisées que 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

4.1. Eau potable :

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Dans le cas où la construction se trouve alimentée à la fois par l'adduction publique et par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé.

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.

4.2. Assainissement :

1°) Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif sera autorisé à condition qu'il soit raccordé à un dispositif agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- l'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- dans les opérations d'ensemble, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

4.4. 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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

6.2. Exceptions

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 2 mètres en retrait de l'alignement, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

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 UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance minimale de 2m par rapport à ces limites.

7.2. Exceptions

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.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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 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

Les règles fixées ci après pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions

bioclimatiques, énergies renouvelables ...). Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche.

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Aspect des matériaux

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

11.3. Traitement des abords

11.3.1. 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.

11.3.2. 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.

11.4. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 30 m² de SHON.

12.3. Etablissements divers :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.4. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.5. Deux-roues :

Un local deux-roues pourra être exigé pour les équipements collectifs.

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

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, installations, parkings, cheminements et accès doivent être traitées en espaces verts, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

13.3. 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.

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

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. Elle comprend deux secteurs UYa au nord de la commune, non raccordés au réseau d'assainissement collectif et un secteur UYc dédié aux activités tertiaires.

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,
- ainsi que, uniquement en secteur UYc, les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt non lié à un commerce, d'hôtellerie et d'équipement collectif,
- ainsi que, uniquement en secteur UYa, les constructions et installations non liées à une activité existante sur place à la date d'approbation du présent PLU.

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

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

- La construction d'habitation est autorisée à condition qu'elle soit destinée à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités de la zone, intégrée au bâtiment d'activités et qu'elle soit nécessaire et indispensable à son fonctionnement.
- Les extensions des constructions d'habitations existantes sont autorisées sous réserve :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 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 accolées ou non aux habitations existantes 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 au titre de l'article L. 123-1-7 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 UY 3 - Voirie et accès

3.1. Voirie :

3.1.1. La création de voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise à une largeur minimale de chaussée, hors stationnement, de 5,00 mètres.

3.1.2. 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.

3.2. Accès :

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2.3. 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2.4. Aucun accès supplémentaire ne sera créé sur la RD 762

Article UY 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Dans le cas où la construction se trouve alimentée à la fois par l'adduction publique et par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé.

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.

4.2. Assainissement :

1°) Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

Uniquement en secteur UYa, l'assainissement non collectif sera autorisé à condition qu'il soit raccordé à un dispositif agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- l'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- dans les opérations d'ensemble, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

4.4. Déchets :

Un local déchets pourra être exigé.

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

6.1. Règle générale

6.1.1. A l'exception du secteur UYc, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

6.1.2. En secteur UYc, le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies. Toutefois, sur les parcelles d'angle, un recul d'au moins 1 mètre sera autorisé.

6.2. Exceptions

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

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 UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance minimale de 2m par rapport à ces limites.

Au contact des autres zones, les constructions doivent être éloignées des limites communes : de 3 mètres minimum pour le secteur UYc et de 5 mètres minimum pour le reste de la zone.

7.2. Exceptions

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.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UY 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UY 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UY 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles fixées ci après pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables ...). Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche.

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Aspect des matériaux

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

11.3. Traitement des abords

11.3.1. 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.

11.3.2. 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.

11.4. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Article UY 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 30 m² de SHON.

12.3. Constructions à usage de commerces :

Une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 500 m² de SHON jusqu'à 3 000 m² de SHON, puis une place de stationnement par 1 000 m² supplémentaire de SHON.

12.5. Etablissements divers :

- . Hôtels : une place par chambre,
- . Restaurants et cafés : une place par 10 m² de salle,
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- . Cliniques et foyers : une place pour deux lits,
- . Salles de réunion, de sport et de spectacle : une place pour deux personnes,
- . Etablissements d'enseignement : une place pour 40 m² de SHON.

12.6. Autres destinations :

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

12.7. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.8. Deux-roues :

Un local deux-roues pourra être exigé pour, les activités et les équipements collectifs.

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

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, installations, parkings, cheminement, stockage et accès doivent être traitées en espaces verts.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

13.3. 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.

13.4.-Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

13.5. Les "zones à paysager" figurant aux documents graphiques devront faire l'objet d'engazonnement et de plantations.

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.

Elle comprend deux types de secteurs : 1AUa dont le règlement s'apparente à celui de la zone UA et 1AUb à celui de la zone UB

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 ou industriel (toutefois les annexes demeurent autorisées sous conditions) ;
- 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 garages collectifs de caravanes ;
- 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 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. Toute opération de logements devra comprendre au minimum 10% de logements locatifs sociaux (nombre arrondi à l'unité supérieure).

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

- les constructions à usage artisanal et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc ;
 - 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 extensions des bâtiments industriels et annexes de ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées à 15% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU.
- les entrepôts seront également autorisés s'ils sont liés à une activité de vente sur place.
- 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 au titre de l'article L. 123-1-7 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 1AU 3 - Voirie et accès

3.1. Voirie :

3.1.1. La création de voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise à une largeur minimale de chaussée, hors stationnement, de 3,50 mètres.

3.1.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile et desservant au moins 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

3.2. Accès :

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2.3. 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. En outre :

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

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Dans le cas où la construction se trouve alimentée à la fois par l'adduction publique et par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé.

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.

4.2. Assainissement :

1°) Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

Toute parcelle doit assurer la rétention de ses eaux pluviales. Le surplus sera envoyé au raccordement au réseau d'eaux pluviales.

4.3. Electricité - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- l'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit

- être prévue lors de la demande d'autorisation,
- dans les opérations d'ensemble, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

4.4. Déchets :

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

Pour les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile desservant au moins 5 logements et dont leur partie terminale ne permet pas aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

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

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteur 1AUa, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6.1.2. En secteur 1AUb, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

6.2. Exceptions

6.2.1. En secteur 1AUa :

- 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 (mur, porche) préservant la continuité visuelle des façades.

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

6.2.2. En secteur 1AUb,

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

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

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

7.2. Exceptions

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.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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 7,00 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,00m au faîtage. Entre ces deux hauteurs maximales, un niveau de comble ou d'attique est aménageable.

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, ainsi que pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles fixées ci après pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables ...). Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche.

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Aspect des matériaux

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

11.3. Toitures

11.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal. Les tons mêlés pour les tuiles canal sont autorisés.

11.3.2. Pour les autres constructions, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique aux matériaux précités.

11.3.3. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3.4. Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

11.4. Traitement des abords

11.4.1. 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.

11.4.2. 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.

11.5. Clôtures

11.5.1. En limite de domaine public, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80m comptée depuis le terrain du domaine public. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Les clôtures jusqu'au droit de la construction principale doivent être constituées par :

- soit un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses
- soit une grille,
- soit des clôtures opaques en bois à l'exception des panneaux bois tressés,
- soit des lisses.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.5.2. Pour les autres clôtures, les hauteurs ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.5.3. L'utilisation de plaques de béton est autorisée uniquement en limites séparatives et limitée à un soubassement de 0,80 m.

11.5.4. 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

11.6. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.7. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (volumes plus bas), si ceux-ci ne présentent pas un moindre ensoleillement par rapport aux volumes plus hauts. En tout état de cause, s'ils sont implantés sur les toitures, ils doivent être localisés en bas de pente et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la construction, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

En outre, en cas d'opération d'ensemble portant sur plus de 3 logements, il sera exigé une place de stationnement pour 2 logements, en parking commun ou en stationnement latéral des voies.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 30 m² de SHON.

12.3. Constructions à usage de commerces :

Une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 500 m² de SHON.

12.5. Etablissements divers :

- . Hôtels : une place par chambre,
- . Restaurants et cafés : une place par 10 m² de salle,
- . Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- . Cliniques et foyers : une place pour deux lits,
- . Salles de réunion, de sport et de spectacle : une place pour deux personnes,
- . Etablissements d'enseignement : une place pour 40 m² de SHON.

12.6. Autres destinations :

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

12.7. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.8. Deux-roues :

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

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, installations, parkings, cheminements et accès doivent être traitées en espaces verts, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

13.3. 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.

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

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 2AUb

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 globale ou simplifiée du PLU.

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

Article 2AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions suivantes sous réserve de ne pas altérer les possibilités de développement futur de la zone :
 - . les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
 - . 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 du présent PLU,
 - qu'elle n'induisse pas la création d'un logement supplémentaire ;
 - . la construction d'annexes accolées ou non aux bâtiments principaux 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) ;

- 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. 123-1-7 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 2AUb 3 - Voirie et accès

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article 2AUb 4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article 2AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article 2AUb 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 2AUb 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 demi-hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article 2Aub 9 - Emprise au sol

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article 2Aub 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article 2Aub 11 - Aspect extérieur des constructions

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article 2Aub 12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas imposé de règle particulière.

Article 2Aub 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. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 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). Concernant le patrimoine bâti, leur déplacement pourra être accepté sous certaines réserves, de même, que les travaux pourront être autorisés sous conditions de prescriptions.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2Aub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas imposé de règle particulière.

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 Aa, correspondant aux franges de l'agglomération.

Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 par unité foncière, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;

2°) A l'exception du 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 soient implantées totalement dans un rayon de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité et nécessitant une présence permanente sur place ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance

supérieure peut être admise si l'habitation s'intègre à un ensemble bâti existant (comptant déjà plusieurs habitations) par souci d'une meilleure intégration paysagère sans excéder une distance de 300 mètres,

- qu'elles soient implantées à plus de 100m de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers ;
- 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 bâtiments principaux existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40 m² par rapport à la date d'approbation du présent 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 accolées ou non aux bâtiments principaux et non liées à l'activité agricole sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - la superficie des annexes projetées doit être inférieure à 30 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 ou de loisirs, 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 respecte un recul de 100 mètres des bâtiments agricoles susceptibles de générer des nuisances de toute nature ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation agricole ;
- les piscines privatives 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 au titre de l'article L. 123-1-7 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 d'installations et travaux divers pour les éléments de paysage).

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Voirie et accès

3.1. 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.

3.2. Accès :

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2.3. 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 n'être autorisées que 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

4.1. 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.

4.2. 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 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'eau pluviale.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Règle générale

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la route départementale 762 ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2. Exceptions

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

En bordure des espaces verts, 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 2 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 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

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance minimale de 2m par rapport à ces limites.

7.2. Exceptions

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.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 10 - Hauteur des constructions

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 et 10,00m au faîtage. Entre ces deux hauteurs maximales, un niveau de comble ou d'attique est aménageable.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles fixées ci après pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables ...). Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche.

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère ou

à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. 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 agricoles où le rejointement soigné et une peinture peuvent être tolérés.

11.2. Couleur des matériaux

Il est recommandé de respecter les couleurs du nuancier du département de MAINE-ET-LOIRE.

11.3. Toitures

11.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal. Les tons mêlés pour les tuiles canal sont autorisés.

11.3.2. Pour les autres constructions, les toitures doivent être réalisées en tôle ciment ondulée ou autre matériau d'aspect neutre, sans reflets et de teinte correspondant aux couvertures avoisinantes, ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique aux matériaux précités.

11.3.3. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3.4. Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

11.4. Traitement des abords

11.4.1. 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.

11.4.2. 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.

11.5. Clôtures

11.5.1. En limite de domaine public, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80m comptée depuis le terrain du domaine public. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Les clôtures jusqu'au droit de la construction principale doivent être constituées par :

- soit un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses,
- soit une grille,
- soit des clôtures opaques en bois à l'exception des panneaux bois tressés,
- soit des lisses.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.5.2. Pour les autres clôtures, les hauteurs ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.5.3. L'utilisation de plaques de béton est autorisée uniquement en limites séparatives et limitée à un soubassement de 0,80 m.

11.6. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.7. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (volumes plus bas), si ceux-ci ne présentent pas un moindre ensoleillement par rapport aux volumes plus hauts. En tout état de cause, s'ils sont implantés sur les toitures, ils doivent être localisés en bas de pente et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la construction, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

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

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. 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.

13.3. En outre, des rideaux de végétation et de plantations suffisamment épais pourront être exigées autour des bâtiments afin d'en limiter l'impact sur les paysages.

13.4. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un bosquet identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 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). Concernant le patrimoine bâti, leur

déplacement pourra être accepté sous certaines réserves, de même, que les travaux pourront être autorisés sous conditions de prescriptions.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé 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 :

- Nd, pour les secteurs d'intérêt naturel ou paysager majeur ;
- Nf, pour la station d'épuration et les bassins de rétention ;
- Nj, pour les constructions spécifiques au jardinage ;
- Ni, pour les constructions liées aux loisirs, au sport et à la culture.

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 par unité foncière, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations définies ci-avant et ci-après, ainsi que ceux liés et nécessaires aux activités agricoles.

- 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 au titre de l'article L. 123-1-7 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 d'installations et travaux divers pour les éléments de paysage).

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

- les abris de jardins dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière, ainsi que les serres.

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

- 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 NI :

- 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

3.1. 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.

3.2. Accès :

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2.3. 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 n'être autorisées que 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

4.1. 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, 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.

4.2. 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 individuel agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

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

2°) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Règle générale

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2. Exceptions

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

En bordure des espaces verts, 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 2 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 ou pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Le nu des façades à usage d'habitations et d'équipements recevant du public doit être implanté à 100 mètres au moins par rapport aux limites de la station d'épuration (les bâtiments annexes non accolés ne sont pas concernés par la présente règle).

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

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance minimale de 2m par rapport à ces limites.

7.2. Exceptions

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.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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 fixé de règle particulière.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées ne peut excéder 3,00 m pour les abris à animaux non liés à une activité agricole et pour les abris de jardin, 6,00 m.

à l'égout du toit dans les autres cas.

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, ainsi que pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles fixées ci après pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables ...). Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche.

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Aspect des matériaux

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

11.3. Toitures

11.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal. Les tons mêlés pour les tuiles canal sont autorisés.

11.3.2. Pour les autres constructions, les toitures doivent être réalisées en ardoise de teinte bleu schiste ou en tuile canal ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique aux matériaux précités.

11.3.3. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3.4. Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

11.4. Traitement des abords

11.4.1. 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.

11.4.2. 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.

11.5. Clôtures

11.5.1. En limite de domaine public, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80m comptée depuis le terrain du domaine public. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Les clôtures jusqu'au droit de la construction principale doivent être constituées par :

- soit un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses,
- soit une grille,
- soit des lisses.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.5.2. Pour les autres clôtures, les hauteurs ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.5.3. L'utilisation de plaques de béton est autorisée uniquement en limites séparatives et limitée à un soubassement de 0,80 m.

11.6. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.7. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (volumes plus bas), si ceux-ci ne présentent pas un moindre ensoleillement par rapport aux volumes plus hauts. En tout état de cause, s'ils sont implantés sur les toitures, ils doivent être localisés en bas de pente et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la construction, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

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

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de

l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, installations, parkings, cheminements et accès doivent être traitées en espaces verts, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

13.3. 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.

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

13.5. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un bosquet identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 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). Concernant le patrimoine bâti, leur déplacement pourra être accepté sous certaines réserves, de même, que les travaux pourront être autorisés sous conditions de prescriptions.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.