

Commune de
EPEUGNEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

4.1. Pièce écrite

Pièce n° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le :
06.10.17

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :
05.10.18

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4, passage Jules Didier - 70 000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
e-mail : initiativead@orange.fr

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISE A JOUR

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.	4
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	12
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.	20
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.	26
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	31
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	32
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	40
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	46

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en 5 parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible au service urbanisme, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Comme le prévoit le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent Plan Local d'Urbanisme et notamment au présent règlement (révision du P.O.S. en P.L.U. engagée avant le 1er janvier 2016).

Rappel : les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal d'EPEUGNEY.

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

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles visées à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

2 - Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement), R.111-21 (respect du paysage).
- Les articles L. 424-1, L. 102-13 (opposabilité d'un avis à statuer et notion d'utilité publique).
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre indicatif dans les annexes du PLU.
- Le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser. Ce droit de préemption a été instauré par délibération du conseil municipal du 05.10.18.
- Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration par délibération du conseil municipal du 28 août 2018.

3 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les pièces graphiques du règlement. Celles-ci comprennent également :

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent les zones U et UE.

La zone U correspond au centre ancien et aux extensions récentes d'EPEUGNEY. Elle comporte un secteur Uep réservé aux équipements publics et d'intérêt général.

La zone U comporte des secteurs dénommés Uoap dans lequel des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

La zone UE est réservée aux activités artisanales.

La zone UL est réservée aux activités de loisirs.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones 1AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Pour ces zones, les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les zones 1AU sont donc ouvertes à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser AU possèdent une dominante d'habitat, urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Elles comportent un secteur 1AUc ou ne sont autorisées que les activités commerciales et de services.

2 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Ces zones couvrent les espaces agricoles du territoire.

Les zones A comportent un secteur Ac. Ce secteur correspond à des espaces naturels à enjeux environnementaux (corridors écologiques).

3 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N comportent un secteur Na dans lequel sont autorisés les abris pour animaux. Ce secteur est considéré comme un STECAL.

Les zones N comportent un secteur Nb qui est occupé par la carrière. Dans ce secteur sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources du sous-sol.

Les plans comportent également :

- Les emplacements réservés
 - aux voies et ouvrages publics,
 - aux installations d'intérêt général,
 - aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Les espaces boisés classés sont représentés par une légende particulière, les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures - Equipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général - Immeubles existants

1° "Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises. Les adaptations font l'objet d'une décision motivée du maire.

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (abri bus), les ouvrages techniques d'intérêt général (constructions destinées à la production d'énergies renouvelables tels que les éoliennes et ses équipements connexes) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones et pourront ne pas être soumis aux articles 9, 10, 11 et 14, pour répondre au mieux aux besoins des services publics et des ouvrages d'intérêt général, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - Rappels divers.

● Archéologie

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003 - Décret d'application n°2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n°2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n°2002-89, modifié par l'article 4 du décret n°2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées en application de l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3 du Code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
- 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 de l'Urbanisme.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (7 rue Charles Nodier, 25043 BESANCON CEDEX, tél. : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

● Prise en compte des personnes à mobilité réduite

L'évolution du contexte législatif oblige les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent le décret 2006-1657, le décret 2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

● Récupération des eaux pluviales

Pour toute construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Pour toute construction, la récupération des eaux pluviales pour d'autres usages est conseillée.

● Zonage sismique

La commune sur laquelle s'applique le PLU est concernée par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Ce décret détermine cinq zones de sismicité croissante (1 : très faible, 2 : faible, 3 : modérée, 4 : moyenne et 5 : forte).

Ce zonage sismique classe Epeugney dans une zone de sismicité modérée de classe 3. Des règles de constructions parasismiques sont applicables. Elles diffèrent selon le type de projet : bâtiments à "risque normal" et installations classées.

● Aléa retrait gonflement des argiles

Cet aléa dans les zones constructibles est qualifié de faible.

ARTICLE 6 - Statut réglementaire des voies et chemins piétons.

● Les voies

Sont considérées comme voies pour l'application des reculs et autres alignements pour les différentes zones du PLU :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents d'urbanisme du règlement,
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
 - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté sur le plan graphique du règlement,
 - . toute voie à modifier ou à créer figurant dans la pièce "orientation d'aménagement" du PLU,
 - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté dans les annexes du PLU,
 - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

● Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques pour la prise en compte des marges de recul ou d'alignement :

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publics,
- les chemins piétons à conserver ou à créer en liaison avec les orientations d'aménagement notamment,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

***TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.***

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre le village ancien et les zones d'extensions récentes d'Epeugney. Cette zone urbaine dispose de réseaux suffisants. Les règles du PLU confirment la vocation résidentielle de cette zone. Cette dernière peut néanmoins accueillir des commerces, services et activités économiques compatibles avec l'habitat.

Elle comporte des secteurs Uoap dans lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comporte un secteur Uep dans lequel ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt général.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt sous réserve de l'article U 2 ci-après,
- les constructions à destination industrielle,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'article U 2 ci-après,

Sont interdites les constructions sur l'emplacement des dolines figurées sur le plan de zonage. Toutefois la localisation des dolines est indicative. Les constructions peuvent donc être autorisées si une étude démontre que la position de la doline est erronée. Sont interdits le comblement et le remblaiement des dolines.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Sont en outre admis dans toute la zone U, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- La hauteur des affouillements et exhaussement du sol est limité à 0,80 m. Cette règle ne s'applique pas au secteur Uep.
- Sont admises en zone U les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 80 m². Par contre les entrepôts liés à des commerces, à des équipements publics ou d'intérêt général sont autorisés sans limitation de surface.
- Dans les secteurs Uoap, les constructions et installations précédentes sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- Dans le secteur Uep ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les ouvrages techniques d'intérêt général et les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE U 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération. En particulier, les nouveaux accès sur les voiries départementales devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles. Les liaisons douces existantes seront conservées.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Il conviendra de se référer au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sol ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. Ces aménagements devront limiter les débits rejetés à moins de 20l/ha/seconde. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

4 - Autres réseaux.

- Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.
Dans les opérations d'ensemble, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies et en nombre suffisant dans le cadre de projet d'ensemble.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées à 2 m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.
- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-

dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent être implantées :

- . en limite séparative :
 - pour des volumes dont la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit et 4 m au faitage et dont la longueur sur la limite n'excède pas 15 m.
 - contre des bâtiments déjà implantés en limite séparative.
- . en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 2,50 m.

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.

- Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone U, la hauteur des constructions et installations nouvelles, ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Cette hauteur ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de 1,50 m.

Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- La hauteur maximale des constructions au faitage est limitée à 10 m.

- La hauteur des équipements d'infrastructures ou de superstructures (cheminée, antennes, ...) ainsi que des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas règlementée.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités :

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Les constructions à destination d'entrepôts seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect bois et leur toiture sera à deux pans minimum. Cette règle ne s'applique pas aux entrepôts liés à des commerces.

2 - Clôtures :

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale ne peut dépasser 1,5 mètre.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

3 - Toitures

- Si les toitures comportent un ou plusieurs pans, leur pente sera de 30 à 45 degrés. Ces toitures seront alors recouvertes de tuiles

- Les toitures terrasses et les toitures bombées et arrondies sont autorisées.

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits pour les toitures.

4 - Restauration :

Dans le cadre de la restauration, il est imposé :

- de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
- de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),

Dans le cadre de la restauration, il est conseillé :

- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- de ne pas modifier les proportions de percements des façades.

5 - Divers :

- Les annexes doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.
- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture,...).
- Les extracteurs, les ventilations mécaniques contrôlées, les climatiseurs et pompes à chaleur devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités :

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

2- Règles de stationnement :

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

a)• logements :

- 1 place pour les logements de moins de 60m² de surface de plancher ;
- 2 places pour les logements de plus de 60m² à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places pour les logements de plus de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement par logement s'il s'agit d'un logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un

autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier des places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

Les constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit posséder une superficie minimale de 0,75 m²/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m²/logement dans les autres cas.

b)• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;
- 2 places par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher pour les entreprises artisanales.

Les constructions à usage principal de bureaux et d'activités doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. La superficie minimale de cet espace doit représenter 1,5% de la surface de plancher de la construction.

c)• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Les aménagements tendant à la réduction de l'exigence en matière de stationnement, prévus par les articles L.151-35 et R.123-9-1 du code de l'urbanisme sont applicables.

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Cette condition peut être supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Les dépôts (liés à une activité économique par exemple) sont interdits sur les marges de recul (espace entre les constructions et les voies et emprises publiques).

- Les haies doivent être constituées d'essences locales et ne peuvent comporter plus de 30% de résineux ou espèces à feuilles persistantes.

ARTICLE U 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE U 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère commercial, de service et artisanal.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
- les constructions industrielles,
- les dépôts de matériaux inertes et de produits usagers (casque, carcasse de véhicule) soumis à la vue,
- les logements.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Sont admis, dans toute la zone UE, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Sont admis les postes de gardiennage sous réserve qu'ils ne constituent pas un logement, que leur emprise au sol soit inférieure à 16 m² et qu'ils soient séparés de la construction principale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération. En particulier, les nouveaux accès sur les voiries départementales devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

Les prescriptions supplémentaires imposées par les services d'incendie et de secours en fonction du type d'activité sont à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Il conviendra de se référer au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- Les entreprises utilisant des produits constituant un risque de pollution du milieu de rejet des eaux pluviales devront équipées les aires de stockage et les quais de déchargement d'un bassin de rétention.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sol ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Chaque entreprise qui s'implantera dans la zone devra justifier des moyens de traitement mis en place dans ce domaine.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. Ces aménagements devront limiter les débits rejetés à moins de 20l/ha/seconde. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.
- Les aires de stationnement pouvant accueillir plus de 20 véhicules légers ou 10 poids lourds devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

3 - Ordures ménagères.

Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

Principe général :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 3 m minimum.

Exceptions :

- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.
- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Principe général :

- Les constructions peuvent être implantées :
 - . sur les limites séparatives,
 - . en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 m.

Exceptions :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-

mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

La hauteur des silos, des équipements d'infrastructures ou de superstructures (cheminée, antennes, ...) n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités :

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Les enseignes intermittentes sont interdites. Aucune enseigne ne pourra être installée au-dessus de l'égout de toit.

- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.

- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.

- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

- Les constructions devront présenter une recherche d'insertion paysagère et une qualité d'aspect extérieur en réponse au développement durable.

- Il est recommandé de conserver à l'intérieur des bâtiments les zones de stockage, locaux de collectes des ordures, locaux techniques,.... Si cela s'avère impossible, les zones extérieures devront être traitées de manières qualitatives et faire preuve d'un projet d'intégration paysagère. La première phase d'intégration est de trouver un endroit sur la parcelle qui réduira l'impact visuel de ces points particuliers. Par exemple, il apparaît comme intéressant d'exploiter à la fois les lieux favorables que sont les recoins, zone de parking,... et les éléments "d'appuis" tels que muret, haie végétale,....

2 - Façades :

- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des ruptures de coloris. Les couleurs de façades ne seront pas blanches ni de teinte vive.
- Les façades arrière et latérales des constructions seront traitées dans le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades. L'utilisation de matériaux d'aspect réfléchissant est interdite.

3 - Clôtures et stockage :

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les divers stockages de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).
- Les clôtures seront réalisées en grillage de couleur homogène doublées ou non par des haies vives.
- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers, ...
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

ARTICLE UE 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE UE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone urbaine sportive et de loisirs.

La zone UL est occupée par les terrains de tennis et aires de jeux.

Cette zone est exclusivement réservée aux équipements publics et d'intérêt général à vocation sportive et de loisir (salle polyvalente, salle des fêtes, espaces verts, équipements sportifs, ...).

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles,
- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à caractère commercial, de service, artisanal et industriel,
- les dépôts de matériaux inertes et de produits usagers (casse, carcasse de véhicule) soumis à la vue.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Sont uniquement admis dans la zone UL, les équipements publics ou d'intérêt général à vocation sportive et de loisir (espaces verts, équipements sportifs, vestiaires, aires de jeux, aires de service pour camping-car,...) ainsi que leurs annexes et les aires de stationnement liées à ces équipements.

- Sont en outre admis, dans toute la zone UL, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**ARTICLE UL 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération. En particulier, les nouveaux accès sur les voiries départementales devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Il conviendra de se référer au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. Ces aménagements devront limiter les débits rejetés à moins de 20l/ha/seconde. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 m des voies.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-

dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent être implantées :
 - . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),
 - . en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UL10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit.

La hauteur des équipements d'infrastructures ou de superstructures (cheminée, antennes, ...) n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.
- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

- Les constructions devront présenter une recherche d'insertion paysagère et une qualité d'aspect extérieur en réponse au développement durable.
- Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.
- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,... .

ARTICLE UL 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE UL 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

***TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER.***

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension de la partie agglomérée.

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination d'habitation ainsi que des constructions à destination de services et d'activités compatibles avec l'habitation.

Dans le secteur 1AUc ne sont autorisées que les constructions à destination de commerces et de services.

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Cette zone AU peut s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC,...) avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

Les orientations d'aménagement et /ou le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination de logements dans le secteur 1AUc.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans la zone 1AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-dessous si elles respectent les principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.
Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...).
- Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

Sont alors autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que des constructions à destination, de services et d'activités (commerciales, bureaux notamment) compatibles avec l'habitation.
- Les constructions à destinations commerciales, de bureaux, de services et les entrepôts liés à ces activités autorisées seulement si elles sont situées dans le secteur 1AUc.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les services gestionnaires

de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération. En particulier, les nouveaux accès sur les voiries départementales devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Il conviendra de se référer au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sol ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. Ces aménagements devront limiter les débits rejetés à moins de 20l/ha/seconde. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

4 - Autres réseaux.

- Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.
Dans les opérations d'ensemble, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies et en nombre suffisant dans le cadre de projet d'ensemble.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou en retrait de l'alignement. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 2 m devra être respectée.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'alignement de la RD 9.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 2,50 m devra être respectée.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions à l'égout de toit est limitée à 12,5 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités :

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Clôtures :

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale ne peut dépasser 1,5 mètre.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

3 - Divers :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.
- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture,...).
- Les extracteurs, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement doit être adapté à la destination des constructions.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Cette condition peut être supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les dépôts (liés à une activité économique par exemple) sont interdits sur les marges de recul (espace entre les constructions et les voies et emprises publiques).
- Les haies doivent être constituées d'essences locales et ne peuvent comporter plus de 30% de résineux ou espèces à feuilles persistantes.

ARTICLE 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

***TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE.***

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles. Y sont autorisées toutes les constructions et installations liées à l'activité agricole ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes non liées à l'activité agricole, à l'exclusion de tout changement de destination non lié à l'activité agricole.

La zone A comporte un secteur Ac concerné par les corridors écologiques.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdites ou non soumises à des conditions particulières aux articles 1 et 2 sont admises.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre qu'agricoles sous réserve de l'article A2.

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes non liées à l'activité agricole.

Sont interdits les aménagements, annexes et extensions des constructions existantes non liés à l'activité agricole (note : les aménagements, annexes et extensions des logements des chefs d'exploitation agricole sont autorisés).

Sont interdites les constructions sur l'emplacement des dolines figurées sur le plan de zonage. Toutefois la localisation des dolines est indicative. Les constructions peuvent donc être autorisées si une étude démontre que la position de la doline est erronée. Sont interdits le comblement et le remblaiement des dolines.

Sont interdites les constructions, affouillements et remblaiements sur l'emplacement des zones humides.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

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

- Les bâtiments et installations à usage d'activité annexe à l'activité agricole préexistante, tels que les activités de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation, les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier à condition :
 - . qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole,
 - . qu'ils soient développés dans les bâtiments existants de l'exploitation agricole,

- . qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- . qu'ils constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation (c'est-à-dire à une distance de moins de 100 m des locaux à surveiller) et dans la limite d'un logement par exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les ouvrages techniques d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Dans les secteurs Ac sont interdites toutes les constructions et installations. Néanmoins, les constructions et installations autorisées en zone A sont également autorisées dans le secteur Ac à condition qu'il soit démontré qu'elles ne perturbent pas la continuité des corridors écologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération. En particulier, les nouveaux accès sur les voiries départementales devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles est imposée. Ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées.

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

2.2 - Eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, 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 imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

- Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

- Les extensions et annexes de bâtiments existants et des habitations peuvent être implantées différemment des reculs imposés ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, éoliennes et ses équipements connexes, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Une marge d'isolement de 4 m minimum doit être observée.

- Les extensions et annexes de bâtiments existants et des habitations peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de 10 m par rapport à la rive. Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 30 m par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, éoliennes et équipements connexes, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

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

Il est recommandé à ce que l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes puisse favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m à l'égout de toit.
- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public, d'intérêt collectif et d'intérêt général sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités :

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages sauf si ces constructions font l'objet d'une prescription réglementaire (éoliennes,...).

- Les constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

2 - Toitures :

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

3 - Matériaux et couleurs :

- Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les matériaux avec un aspect bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

Des plantations sont imposées pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (stabulations, hangars à matériel, silos). Ces plantations peuvent prendre la forme d'une haie mixte (arbustes + arbres) ou de bosquets disposés de façon à assurer une insertion paysagère optimale. Le volume des plantations doit être adapté aux volumes des constructions.

ARTICLE A 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones N concernent :

- les boisements,
- les zones humides,
- les zones concernées par des classements environnementaux.

Les zones N comportent un secteur Na dans lequel est autorisé un abri pour animaux. Ce secteur est considéré comme un STECAL.

Les zones N comportent un secteur Nb qui est occupé par la carrière. Dans ce secteur sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources du sous-sol.

SECTION I - 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 non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes.

Sont interdites les constructions sur l'emplacement des dolines figurées sur le plan de zonage. Toutefois la localisation des dolines est indicative. Les constructions peuvent donc être autorisées si une étude démontre que la position de la doline est erronée. Sont interdits le comblement et le remblaiement des dolines.

Sont interdites les constructions, affouillements et remblaiements sur l'emplacement des zones humides.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés dans toute la zone N à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques,...) :

- . les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les ouvrages techniques d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

- . les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,

2 - Dans le secteur Na sont autorisés, en plus de toutes les occupations et utilisations du sol autorisées en zone N, les abris pour animaux sous réserve d'un seul abri par unité foncière dans la limite de 90 m² d'emprise au sol maximale.

3 - Dans le secteur Nb sont autorisés, en plus de toutes les occupations et utilisations du sol autorisées en zone N, les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources du sous-sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération. En particulier, les nouveaux accès sur les voiries départementales devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- Toute construction, à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction rejetant des eaux usées doit être équipée d'un système d'assainissement autonome.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, 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.

Sans objet

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

- Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des voies et des emprises publiques.
- Les extensions et annexes de bâtiments existants et des habitations peuvent être implantées différemment des reculs imposés ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, éoliennes et équipements connexes, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Si les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives, une marge d'isolement de 2 m doit être respectée.
- Les extensions et annexes de bâtiments existants et des habitations peuvent être implantées différemment des reculs imposés ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, éoliennes et équipements connexes, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

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

La distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol maximale est de 90 m².

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des équipements publics ou collectifs n'est pas réglementée.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et d'intérêt général sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages sauf si ces constructions font l'objet d'une prescription réglementaire (éoliennes,...).
- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

ARTICLE N 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.