

Commune de

FEUQUIERES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

12 FEV. 2016

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE 1 – Dispositions générales	2
TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Zone UA	8
Zone UD	18
Zone UE	26
Zone UI	33
Zone UL	39
Zone UY	44
TITRE 3 – Dispositions applicables à la zone à urbaniser	48
Zone AU	49
TITRE 4 – Dispositions applicables à la zone agricole	60
Zone A	61
TITRE 5 – Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	67
Zone N	68

TITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune de Feuquières.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOL

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- les plantations à réaliser.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du Code de l'Urbanisme, les démolitions, en tout ou partie, d'un bâtiment situé dans les zones UA et Nh délimitées au Plan Local d'Urbanisme sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

REGLES GENERALES D'URBANISME**Décret n°76-276 du 29 mars 1976 modifié**

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**ARTICLE R. 111-2 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R. 111-3-2 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-4 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

ARTICLE R. 111-14-2 (D. n° 77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-15 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

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

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine de bâti ancien, à l'habitat dense, généralement édifié à l'alignement, avec commerces et services.

La zone comprend un secteur UAa qui correspond au tissu urbain ancien central et dense. Il se caractérise par une certaine mixité : secteur urbain fondamental dans l'organisation urbaine du bourg de Feuquières, il joue un rôle dynamique en proposant à la population diverses fonctions : habitat, services grâce à la présence de la Mairie et des écoles mais concentre également les principales activités commerciales.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 150 m².
- Les groupes de garages individuels de plus de trois unités s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la Loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.
- Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443.13.1° du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442.2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

. L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan.

II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

et dans les conditions de l'article 4 du Titre 1 du présent règlement :

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

III - Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie (s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

IV – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

V - Rappel

En outre, restent applicables les dispositions des articles L. 421-5 et R. 111-14-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies où s'applique la trame de prescription architecturale :

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti des rues de la Maladrerie, Saint-Lucien et autour de la Place du Vieux Marché.

Toutes les constructions seront obligatoirement édifiées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et rend le projet impossible.
- si le projet concerne l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement par une façade ou un pignon.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, l'extension ou la restauration d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement.

L'extension d'une construction existante en bon état peut être réalisée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

Les garages et bâtiments annexes seront implantés soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le reste de la zone :

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Dans toute la zone :

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Le long des voies où s'applique la trame de prescription architecturale :**

Toutes les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le reste de la zone :

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à cette limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les constructions ou installations à usage d'activités non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes,
- pour des opérations de construction nécessitant la réalisation de voies nouvelles,
- pour les abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m²,
- si le projet est rendu impossible par des bâtiments déjà existants en limite séparative.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13 m au faîtage (sans dépasser R + 2 + combles pour les habitations).

Dans la zone UA, sauf le secteur UAa :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage (sans dépasser R + 1 + combles pour les habitations).

Dans toute la zone UA :

Dans toute la zone UA, un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelle (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, et autres structures verticales).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

De plus, dans le secteur UAa :

Les façades des bâtiments situés autour de la Place du Vieux Marché devront présenter un réel intérêt architectural.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, colombages, silex, etc.).

MATERIAUX

L'emploi des matériaux anciens locaux est vivement recommandé (brique, torchis, silex).

Les clins ou les ardoises peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose....) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

De plus, dans le secteur UAa :

Les matériaux employés pour les soubassements se limitent à la brique rouge, au silex et au torchis.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de la teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale seront plus hautes que larges.

Les vitrines des commerces situés en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

SOUS-SOLS

Dans le secteur UAa :

Les garages en sous-sol sont interdits.

Dans le reste de la zone :

Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les accès aux sous-sols doivent être invisibles de la voie desservant la construction, et réalisés en pignon ou en façade arrière de ladite construction.

MENUISERIES

Les portes seront le plus simple possible.

La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes, évitant les lasures et le marron.

TOITURES

Les toitures des habitations neuves seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 30° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

Les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les parties des annexes implantées à l'alignement devront utiliser la brique (matériau local) pour conserver le caractère minéral des rues.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublés de haies vives.

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

De plus, dans le secteur UAa :

Les clôtures sur rue seront constituées de murs en brique rouge en terre cuite, en évitant la brique béton.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m de surface de restaurant.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés sur le plan de découpage en zone n°5b (échelle 1/2000^e).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : zone urbaine récente, de type pavillonnaire.

La zone comprend deux secteurs particuliers :

- localisé à l'extrémité Ouest du bourg, le secteur UDa désigne l'îlot accueillant un commerce en activité.
- le secteur UDc qui concerne le bâti récent de type collectif qui se caractérise par une hauteur des constructions plus marquée.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UD, sauf le secteur UDa

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou forestières et d'entrepôt.
- les groupes de garages individuels de plus de trois unités s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443.13.1° du Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442.2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UDa

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation; il s'agit notamment :

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Dans la zone UD, sauf le secteur UDa

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans le secteur UDa

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension des commerces existants.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité commerciale,
- les hôtels et restaurants.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les aires de stationnement.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

III - Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

IV – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

V - Rappel

En outre, restent applicables les dispositions des articles L. 421-5 et R. 111-14-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UD, sauf le secteur UDa

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UDa

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans toute la zone UD

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'infrastructure et de superstructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- en cas d'extension, de réfection ou de modification d'une construction existante.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin...) devront être édifiés en arrière des constructions ou accolés à celles-ci.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UD, sauf le secteur UDa

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc...)

Dans le secteur UDa

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans la zone UD, sauf les secteurs UDa et UDc

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage (sans dépasser R + combles pour les habitations).

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage (sans dépasser R + Combles pour les habitations).

Dans le secteur UDa

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage (sans dépasser R + 1 + combles).

Dans le secteur UDc

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13 m au faîtage (sans dépasser R + 2 + combles pour les habitations).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

TOITURES

La pente des toitures des constructions neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Dans toute la zone UD

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

Dans le secteur UDa

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés sur les plans de découpage en zones n°5b et n°5c (échelle 1/2000^e).

Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UD, sauf le secteur UDa

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,4.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics ou présentant un intérêt général.

Dans le secteur UDa

Non réglementé.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : zone à vocation d'activités économiques. Cette zone est tournée vers l'accueil de PME/PMI.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

. L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur,
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).
- les constructions à usage de bureaux.
- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la route départementale n°124.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale de 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait par rapport à cette dernière.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faitage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 9 m au faîtage (sans dépasser R + Combles).

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les façades des bâtiments visibles de la RD n°124 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...). De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoise synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- pour les établissements à usage de stockage ou d'entrepôt :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec espaces verts.

Des prescriptions paysagères particulières ont été prescrites sur les lisières sensibles de la zone, elles devront faire l'objet de plantations : noisetiers, charmilles, houx comme indiqué sur le plan n°5c.

Un aménagement de traverse devra être réalisé de part et d'autre de la RD n°124 comme mentionné sur le plan de découpage en zones n°5c de la zone d'activités (échelle 1/ 2 000^e). Cet aménagement consiste en des plantations qui seront réalisées le long de la RD n°124.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (noisetiers, charmilles, houx...).

Les dépôts, les décharges et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les bâtiments à usage d'activités économiques le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de terrain au dessus du sol.

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : zone d'activités industrielles qui accueille les structures de la verrerie Saverglass.

La zone comprend un secteur U1a destiné au stationnement des véhicules (et notamment des poids lourds) lié à l'activité de la verrerie.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation ; il s'agit notamment :

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans toute la zone :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans le secteur U1a :

- les aires de stationnement des véhicules.
- les bassins de rétention et autres équipements d'infrastructure.

Dans le reste de la zone UI :

- les constructions et installations à usage industriel, commercial ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue...etc.).

- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.

- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les quais de chargement, rampes d'accès et autres constructions liées à l'exploitation ferroviaire ou nécessaires aux activités utilisant le rail qu'elles soient publiques ou privées.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à 10 m par rapport à ces limites.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 9 m au faîtage (sans dépasser R + Combles).

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 20 m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les établissements industriels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m de surface hors œuvre nette de construction destinée à l'activité industrielle et aux bureaux ; les surfaces des bâtiments destinés au stockage ne sont pas prises en compte.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones 5c de la zone d'activités (échelle 1/2 000^e). Elles reprendront les essences locales (noisetiers, charmilles, houx...).

Les haies figurant sur le plan n°5c comme éléments du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les dépôts, les décharges et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone : zone communale destinée à recevoir les équipements de sport et de loisirs.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

. L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

- les équipements publics (constructions, installations ou ouvrages).

- les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 5 m par rapport à ces limites.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 9 m au faîtage (sans dépasser R + Combles).

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose...) à l'exclusion du blanc pur.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**OBLIGATION DE PLANTER**

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones 5b (échelle 1/2 000^e), notamment en lisière de la zone UL. Elles reprendront les essences locales (noisetier, charmille, houx...).

Les haies figurant sur le plan n°5b comme éléments du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UY

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone : zone affectée au domaine public d'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation ; il s'agit notamment :

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- pour la SNCF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et "marchandises".
- pour les clients de la SNCF que celle-ci autorise à occuper son Domaine, les constructions, installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.
- les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions non édifiées à l'alignement doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose...) à l'exclusion du blanc pur.

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous forme d'opérations groupées ou de lotissements. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle est divisée en 4 secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur 1 AUe, destiné aux activités économiques.
- Le secteur 2 AUj, destiné à l'extension de l'activité industrielle après modification du PLU.
- Le secteur AUh, réservé à l'habitat, comprenant deux sous-secteurs :
 - 1 AUh, urbanisable à court terme,
 - 2 AUh, urbanisable à long terme, après modification du PLU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation ; il s'agit notamment :

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur 1 AUe :

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur,
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).
- les constructions à usage de bureaux.
- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).

Dans le secteur 1 AUh :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de service à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, etc.),
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire au minimum les nuisances et dangers éventuels.
- les abris liés aux jardins familiaux dans la limite d'1 abri par lot jardiné et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 5 m².
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans le secteur 2 AUh :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de service à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, etc.),
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire au minimum les nuisances et dangers éventuels.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans le secteur 2 AUj :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les aires de stationnement des véhicules.
- les bassins de rétention et autres équipements d'infrastructure.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des équipements ou établissements publics autorisés dans la zone.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès****Dans toute la zone :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

De plus, dans le secteur 1 AUe :

Aucun accès direct n'est autorisé sur la route départementale n°124.

II - Voirie

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111.12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans le secteur 1 AUh :

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

IV – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions fixées ci-dessous ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

Dans le secteur 1 AUe :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la route départementale n°124.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Dans le secteur 1 AUh :

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Dans les secteurs 2 AUh et 2 AUi :

Non réglementé.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions fixées ci-dessous ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel ;

Dans le secteur 1 AUe :

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur 1 AUh :

Les abris de jardin autorisés seront implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les autres constructions seront soit édifiées en limite séparative, soit implantées avec une marge au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

Dans les secteurs 2 AUh et 2 AUi :

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) ;

Dans le secteur 1 AUe :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Dans les secteurs 2 AUi et 2 AUh :

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur au faîtage :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur 1 AUe :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Dans le secteur 1 AUh :

La hauteur maximale des abris de jardins autorisés est limitée à 2,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 8 m au faîtage (sans dépasser R + combles pour les habitations).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage (sans dépasser R + Combles).

Dans le reste de la zone :

Non réglementé.

Dans toute la zone :

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (châteaux d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT**Dans toute la zone :**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage ;

Toute architecture d'une autre région est interdite.

MATERIAUX**Dans le secteur 1 AUe :**

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gamme de sable, beige...).

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Dans le secteur 1 AUh :

Les abris de jardin autorisés seront réalisés soit en bois, soit en métal peint dans des tonalités foncées rappelant la terre et la végétation.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose....) à l'exclusion du blanc pur. Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

TOITURES

Dans le secteur 1 AUe :

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoise synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Dans le secteur 1 AUh :

La pente des toitures des constructions neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale (à l'exception des vérandas).

Les toitures des habitations et annexes aux constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites.

CLOTURES

Dans toute la zone :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Dans le secteur 1 AUe :

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Dans le secteur 1AUh :

Les clôtures sur rue peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ANNEXES (hors abris liés aux jardins familiaux)

Dans le secteur 1 AUe :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Dans le secteur 1 AUh :

Les annexes aux constructions à usage d'habitation doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Dans les secteurs 2 AUi et 2 AUh :

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**Dans toute la zone AU :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics ;

Dans le secteur 1 AUe :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- pour les établissements à usage de stockage ou d'entrepôt :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Dans le secteur 1 AUh :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans les secteurs 2 AUh et 2 AUi :

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Des prescriptions paysagères particulières ont été fixées sur les lisières sensibles de la zone comme indiqué sur les plans de découpage en zones n°5b et 5c (échelle 1/2 000^e) ; ces plantations à réaliser reprendront les essences locales (noisetiers, charmilles, houx).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

De plus, dans le secteur 1 AUe :

Un aménagement de traverse devra être réalisé de part et d'autre de la RD n°124 comme mentionné sur le plan de découpage en zones n°5c de la zone d'activités (échelle 1/ 2 000^e). Cet aménagement consiste en des plantations qui seront réalisées le long de la RD n°124. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (noisetiers, charmilles, houx...).

Les dépôts, les décharges et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1 AUe :

Pour les établissements à usage d'activités et les entrepôts, le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 5 m³/m² de terrain au-dessus de sol ;

Dans le secteur 1 AUh :

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,4.

Dans le secteur 2 AUh :

Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUj :

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Dans toute la zone AU :

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

TITRE 4

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle protégée au titre des activités agricoles.

Cette zone comprend un secteur Aj destiné aux jardins familiaux.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

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

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation; il s'agit notamment :

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue,...) ;

Dans toute la zone à l'exception du secteur Aj :

- les bâtiments à usage d'activités agricoles ;
- les installations classées on non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation ;

- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- les carrières de marne à usage agricole.

Dans le secteur Aj :

- les abris de jardin d'une emprise maximale au sol de 5 m².

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puit particulier, à la condition explicite que cette eau n'ait qu'un usage exclusivement agricole ou qu'elle n'alimente le logement que d'une seule et unique famille.

II - Assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues pour se raccorder au réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales.

Toutefois, l'agrandissement d'une construction existante peut être réalisé dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction si elle est à l'alignement ou à moins de 10 m.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone A, sauf le secteur Aj :

Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à 5 m par rapport à ces limites.

Dans le secteur Aj :

Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou avec un retrait par rapport à celle-ci.

Dans toute la zone A :

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A, sauf le secteur Aj :

La hauteur maximale des bâtiments destinés aux activités agricoles est limitée à 12 m au faîtage ;

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage ;

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (châteaux d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres structures verticales).

Dans le secteur Aj :

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2 m à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone, sauf le secteur Aj :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose....) à l'exclusion du blanc pur ;

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...);

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

Dans le secteur Aj :

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois et la toiture de couleur ardoise.

Les couleurs du bois devront rappeler les tonalités de celles du milieu naturel.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les espaces boisés classés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies figurant sur le plan de découpage en zones n°5a (échelle 1/5 000^e) comme éléments du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 5

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend 2 secteurs :

- le secteur Nb qui couvre la ceinture bocagère ;
- le secteur Nh qui correspond au hameau de la Chaussée qu'il n'est pas prévu de développer.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

. L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan.

. Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur Nb :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

- les bâtiments et installations à usage agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition qu'ils soient situés dans un rayon de 150 m des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

- Les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

Dans le secteur Nh :

- les constructions à usage d'habitation.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

- la transformation d'immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU en construction à usage d'habitation.

- les constructions et installations agricoles soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à condition que soient respectées les préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la Loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Dans toute la zone N :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue, ...).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Dans toute la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

De plus, dans le secteur Nh :

Les nouvelles constructions devront présenter un accès sur la rue principale.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particuliers, à la condition explicite que cette eau n'ait qu'un usage exclusivement agricole ou qu'elle n'alimente le logement que d'une seule et unique famille.

II - Assainissement**1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Nb :

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 m de l'emprise des voies existantes ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Nh :

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues du hameau de la Chaussée.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'un mur de clôture utilisant les matériaux traditionnels locaux (brique).

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Nb :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées sauf si la limite séparative sur laquelle doit s'appuyer la construction est concernée par une haie protégée au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nh :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 10 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 10 % de la surface totale du terrain.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Dans toute la zone N :

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur Nb :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher, ...) est fixée à 5,50 m au faîtage.

Dans le secteur Nh :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Dans toute la zone N :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans le secteur Nb :****ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Pour toute construction projetée en secteur Nb, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs-pans sera supérieure à celle des pignons.

Les pignons des bâtiments agricoles seront réalisés en bois, l'essentage est vivement recommandé.

TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisés :

- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques,
- soit en fibro-ciment teinté.

La tonalité des matériaux de couverture devra se rapprocher de celle de l'ardoise ancienne traditionnelle utilisée localement.

Les toitures seront à deux versants.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 20° sur l'horizontale.

CLOTURES

Les clôtures seront composées de haies rustiques qui feront appel aux essences suivantes : charmilles, houx, noisetiers, érables, aubépine et tous autres végétaux rencontrés localement ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert posé sur des potelets en fer de même couleur.

Dans le secteur Nh :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage ;

Toute architecture d'une autre région est interdite ;

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre-rose....) à l'exclusion du blanc pur ;

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...);

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

PROTECTIONS PARTICULIÈRES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies figurant au plan de découpage en zones n°5a (échelle 1/5 000^e) comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.