



DEPARTEMENT DES ARDENNES

**COMMUNE DE
VIVIER AU COURT**

PLAN LOCAL D'URBANISME

| | | | |
|---------------------|-------------------|--|--|
| PRESCRIT LE | 04.07.1980 | CACHET DE LA MAIRIE  | SIGNATURE DU MAIRE  |
| ARRETE LE | 19.04.1985 | | |
| PUBLIE LE | 25.04.1986 | | |
| APPROUVE LE | 22.12.1986 | | |
| PRESCRITE LE | REVISION | MODIFICATION | MISE A JOUR |
| | ARRETEE LE | APPROUVEE LE | LE |
| 28.09.1996 | 22.12.1999 | 21.06.2001 | 16.09.2004 |
| 29.03.2006 | 10.10.2007 | 03.03.2008 | |
| | | | |
| | | | |

REGLEMENT

3

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES
LEGISLATIONS
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE I - ZONE UA
CHAPITRE II - ZONE UB
CHAPITRE III - ZONE UE
CHAPITRE IV - ZONE UZ

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

CHAPITRE I - ZONE 1AU
CHAPITRE II - ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES

TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123.4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vivier au Court, délimité aux documents graphiques par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

2.1 - Règles générales de l'urbanisme : Les articles d'ordre public

Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables :

Salubrité et sécurité publique : Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Respect des préoccupations d'environnement : Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Respect du patrimoine urbain, naturel et historique : Article R 111.21

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

2.2 - Lois d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU doit être compatible avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, il doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement et notamment, l'article L.121.1 du code de l'urbanisme :

" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° Les équilibres entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111.1-1."

2.3 - Réglementation spécifique

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

Le Droit de Préemption Urbain

Le Droit de Préemption Urbain est défini par les articles L.211-1 et suivants et concernant les zones U et AU du plan local d'urbanisme.

Les périmètres archéologiques

Le dispositif législatif et réglementaire régissant la protection et la conservation du patrimoine archéologique est le suivant :

- Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 modifiant la loi du 17 juillet 2001.
- Loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 et instaurant une redevance d'archéologie préventive.
- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation des fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 - 322.2 du nouveau code pénal, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-187 du 19 août 1991.

- Article R 111-4. du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Le sursis à statuer

L'article L.111.7 du code de l'urbanisme fixe les cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. L'article L.111.8 en définit les conditions d'application.

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration publique d'une opération, sur les terrains concernés (article L.111.9).
- Lorsqu'un projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou de travaux d'aménagement (article L.111.10).
- Dès que l'élaboration ou la révision d'un PLU a été prescrite, pour les demandes qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L.123.6)
- Dans les ZAC.
- Dès la décision délimitant un secteur sauvegardé.

Les remboursements aménagement en cours d'élaboration.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol

Elles sont créées en application de législations particulières et sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les règles spécifiques aux lotissements

Des règles spécifiques peuvent être établies dans le cadre de la procédure de permis d'aménager un lotissement. Voir dans les annexes du dossier la liste des lotissements dont les règles se substituent à celles du PLU.

Le stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état

L'article L.123.1.3 du code de l'urbanisme limite à une place maximum le stationnement de ces logements.

Les terrains insuffisamment desservis par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

L'article L.111.4 du code de l'urbanisme permet de refuser un permis de construire sur ces terrains.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Y figurent également les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et les terrains comportant des plantations à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement.

3.1 - Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont délimitées aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U

Ce sont :

la zone d'habitat ancien UA

la zone d'habitat récent UB comprenant le secteur UBe (couloir électrique).

la zone réservée aux équipements publics UE

la zone d'activités UZ comprenant les secteurs :

- UZd correspondant au parc d'activité départemental Ecovert,
- UZx correspondant à un secteur spécifique du parc d'activité départemental Ecovert,
- UZde parc d'activité départemental Ecovert situé sous le couloir électrique.

3.2 - Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont délimitées aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par le sigle AU.

Ce sont :

Les zones d'habitat 1AU constructibles après aménagement comprenant :

- le secteur d'habitat permettant les constructions au coup par coup 1AUa
- le secteur d'habitat nécessitant un projet d'ensemble 1AUb.

Les zones 2AU d'urbanisation future.

3.3 - Zone agricole

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre A.

Elle comprend :

- le secteur tampon At
- le secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du captage d'eau Ac
- le secteur tampon incluant une activité agricole existante Aa
- le secteur situé sous le couloir électrique Ae
- le secteur tampon sous le couloir électrique Ate.

3.4 - Zone naturelle et forestière

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre N

Elle comprend :

- le secteur du captage d'eau potable Nc
- le secteur sous le couloir électrique Ne
- le secteur où les abris de jardin sont autorisés Nj
- le secteur réservé aux équipements de loisirs NI
- le secteur de la ZNIEFF Np
- le secteur de la ZNIEFF sous le couloir électrique Npe.

3.5 - Espaces boisés classés

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au TITRE VI, sont figurés aux documents graphiques intitulés "zonage" par un quadrillage de lignes verticales et horizontales associé à des ronds.

3.6 - Emplacements réservés

La réglementation concernant les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts est rappelée au TITRE VII. Ces emplacements sont repérés aux documents graphiques intitulés "zonage" par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Leur liste est indiquée en annexe.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations limitées dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées par une décision expresse et motivée de l'autorité compétente, dans les limites définies à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dense à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

De part et d'autre de l'autoroute A 34 (en vertu de l'arrêté préfectoral 99-219 du 5 mai 1999), et de part et d'autre d'une partie la Route Départementale n° 105 (en vertu de l'arrêté préfectoral 2000-455 du 26 septembre 2000), des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées.

La zone UA a un intérêt patrimonial particulier du fait de ses constructions anciennes caractéristiques. Elle forme donc un secteur à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les activités nuisantes (incommodité, insalubrité, danger...) incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les installations de téléphonie mobile,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- l'installation d'une caravane d'une durée supérieure à 3 mois consécutifs ou non,
- les déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Article UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- Les démolitions sont soumises à autorisation (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme).

Dans toute la zone UA

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de vocation.

Article UA.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties des véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 8 m, avec chaussée de 5 m.
- Voies privées d'usage réservé aux habitants et employés des immeubles desservis, à leurs visiteurs et leurs fournisseurs : largeur de plate-forme minimum de 6 m, avec chaussée de 4 m.
- Voies desservant un petit nombre d'habitations, où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Si elles se terminent en impasse et qu'elles ne sont pas destinées à être prolongées ultérieurement, les voies nouvelles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Article UA.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, y compris si une pompe de refoulement est nécessaire.

En l'absence de réseau de collecte, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement à un réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte sera réalisé. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Article UA.5 - Superficie minimale des terrains

Aucune caractéristique minimale pour les terrains n'est imposée.

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

Les façades avant des constructions doivent être édifiées dans le prolongement du front bâti existant, qu'il soit ou non à l'alignement des voies.

Quand il n'y a pas d'alignement de fait, les façades avant des constructions peuvent :

- être situées dans l'intervalle formé par les façades voisines,
- être adossées à un bâtiment en bon état non frappé de servitude d'alignement et sur le même alignement que celui-ci,
- observer une marge de recul de 5 m minimum à compter de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

A - Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement_(ou de la limite qui s'y substitue : marge de recul obligatoire, limite effective de voie privée)

Dans les secteurs où le front bâti est continu

- Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins.
- Sur les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux doivent être édifiées sur les deux limites séparatives.

Dans les secteurs où il n'y a pas de front bâti continu :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite :

- La distance horizontale de la construction à la limite, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- Il ne peut être imposé de distance supérieure à 6 mètres.

B - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur et en limite de fond de parcelle

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres en limite de propriété.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite :

- La distance horizontale de la construction à la limite, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- Il ne peut être imposé de distance supérieure à 6 mètres.

C - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UA.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UA.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder deux étages droits au-dessus du rez-de-chaussée.

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur de la construction devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

Article UA.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Article R.111.21 du code de l'urbanisme " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les différents murs d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Les transformations de l'existant devront respecter les formes traditionnelles en s'inspirant des maisons les plus caractéristiques.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les éléments techniques tels qu'antennes, paraboles, climatisation... seront de la couleur du support bâti et dissimulés au maximum. Ils sont interdits sur les façades visibles des espaces publics.
- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :
 - les projets dits à Haute Qualité Environnementale,
 - les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

Toitures

Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures des constructions principales auront des pentes traditionnelles.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les lucarnes retroussées dites en "chien-assis" et en trapèze sont interdites.
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- Les toits à une pente sont autorisés pour les extensions et pour les annexes isolées si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.
- Le faîtage sera parallèle à la voie.
- Sauf impossibilité technique, les châssis ouvrants de toiture devront être posés en encastré et d'un format maximum de 78 x 98 cm.

Teinte

- Les couvertures seront de teinte schiste.

Sont également autorisés :

- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières,
- les tuiles terre cuite petit moule de ton tuile vieillie, pour assurer la continuité d'un ensemble de toitures en tuile ou pour les extensions des bâtiments déjà couverts de tuiles,
- les panneaux solaires.

Parois extérieures

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre ou en briques seront conservées sans crépi.
- Les façades en pierre ou en briques recouvertes d'enduit seront, dès que possible, remises à nu si ces matériaux demeurent de qualité.
- Les constructions en pierre locale, en brique rouge ou en parement des mêmes pierre ou briques sont autorisées.
- Les enduits seront de ton pierre locale ou brique.
- Les annexes pourront être en bois.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les bardages en tôle non peinte et en tôle ondulée,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges,
- les plaques en ciment préfabriquées légères,
- pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, les bardages en tôle.

Ouvertures et menuiseries

- La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.
- Les ouvertures seront rectangulaires, la plus grande dimension étant verticale et de taille ou proportion analogue à celles existantes dans les constructions traditionnelles.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.
- Leur hauteur totale sera inférieure à 1.60 m.

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Article UA.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Article UA.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en espaces verts.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone déjà équipée à caractère d'habitat pavillonnaire plus récent et moins dense que la zone UA.

Elle comprend le secteur UBe situé sous une ligne électrique haute tension.

De part et d'autre de l'autoroute A 34 (en vertu de l'arrêté préfectoral 99-219 du 5 mai 1999), et de part et d'autre d'une partie la Route Départementale n° 105 (en vertu de l'arrêté préfectoral 2000-455 du 26 septembre 2000), des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les activités nuisantes (incommodité, insalubrité, danger...) incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les installations de téléphonie mobile,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- l'installation d'une caravane d'une durée supérieure à 3 mois consécutifs ou non,
- les déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Article UB.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation.

Article UB.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties des véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 8 m, avec chaussée de 5 m.
- Voies privées d'usage réservé aux habitants et employés des immeubles desservis, à leurs visiteurs et leurs fournisseurs : largeur de plate-forme minimum de 6 m, avec chaussée de 4 m.
- Voies desservant un petit nombre d'habitations, où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Si elles se terminent en impasse et qu'elles ne sont pas destinées à être prolongées ultérieurement, les voies nouvelles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Zone UB rue Jean Rogissart, le principe d'une liaison routière doit être conservé entre la rue Jean Rogissart et la zone 1AU arrière.

Zone UB rue Rouge Bonnet, le principe de deux liaisons routières doit être conservé entre la rue et la zone 1AU arrière, en prolongement de la rue (sur l'emplacement réservé n°3) et en perpendiculaire à celle-ci.

Article UB.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Dans les périmètres de protection du captage d'eau potable, l'assainissement individuel est interdit et le raccordement des constructions produisant des eaux usées sur le réseau d'assainissement communal est obligatoire, même si un refoulement est nécessaire.

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, y compris si une pompe de refoulement est nécessaire.

En l'absence de réseau de collecte, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement à un réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte sera réalisé. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Article UB.5 - Superficie minimale des terrains

Aucune caractéristique minimale pour les terrains n'est imposée.

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

Les façades avant des constructions peuvent :

- observer une marge de recul de 5 m minimum à compter de l'alignement des voies,
- être situées dans le prolongement des façades voisines,
- être situées dans l'intervalle formé par les façades voisines,
- être adossées à un bâtiment en bon état non frappé de servitude d'alignement et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- pour faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- pour faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (marge de recul obligatoire, limite effective de voie privée), les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 15 m. de profondeur et en limite de fond de parcelle

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres en limite de propriété,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

Quand la construction n'est pas implantée en limite :

La distance horizontale de la construction à la limite, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Il ne peut être imposé de distance supérieure à 6 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- respecter un ensemble bâti continu existant,
- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UB.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UB.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Dans le secteur UBe, la hauteur maximale d'une construction est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, y compris tous ouvrages techniques en superstructure.

Article UB.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Article R.111.21 du code de l'urbanisme " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les différents murs d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les éléments techniques tels qu'antennes, paraboles, climatisation... seront de la couleur du support bâti et dissimulés au maximum. Ils sont interdits sur les façades visibles des espaces publics.
- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :
 - les projets dits à Haute Qualité Environnementale,
 - les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

Toitures

Forme : Les toitures terrasses non aménagées sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Sont également autorisés :

- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières,
- les tuiles terre cuite petit moule de ton tuile vieillie, pour assurer la continuité d'un ensemble de toitures en tuile ou pour les extensions des bâtiments déjà couverts de tuiles,
- les panneaux solaires,
- les toitures végétales.

Parois extérieures

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre ou en briques seront conservées sans crépi.
- Les façades en pierre ou en briques recouvertes d'enduit seront, dès que possible, remises à nu si ces matériaux demeurent de qualité.
- Les constructions en pierre locale, en brique rouge ou en parement des mêmes pierre ou briques sont autorisées.
- Le blanc et le blanc cassé sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.
- Leur hauteur totale sera inférieure à 1.60 m.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Article UB.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement ou de garage par logement
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 200 mètres de la construction principale.

Article UB.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en espaces verts.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone déjà équipée réservée aux équipements publics.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

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

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- les équipements publics,
- les constructions, installations et activités sportives et de loisirs,
- les constructions, installations et activités éducatives,
- les clôtures,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une activité.

Article UE.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Article UE.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Dans les périmètres de protection du captage d'eau potable, l'assainissement individuel est interdit et le raccordement des constructions produisant des eaux usées sur le réseau d'assainissement communal est obligatoire, même si un refoulement est nécessaire.

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, y compris si une pompe de refoulement est nécessaire.

En l'absence de réseau de collecte, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement à un réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte sera réalisé. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains.

Article UE.5 - Superficie minimale des terrains

Aucune caractéristique minimale pour les terrains n'est imposée.

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

Les façades avant des constructions peuvent :

- être implantées à l'alignement des voies,
- observer une marge de recul de 5 m minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état non frappé de servitude d'alignement et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- pour faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- pour faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur totale n'excède pas 6 mètres en limite de propriété,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance de la construction à la limite doit être au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UE.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article UE.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Article R.111.21 du code de l'urbanisme " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les éléments techniques tels qu'antennes, paraboles, climatisation... seront de la couleur du support bâti et dissimulés au maximum. Ils sont interdits sur les façades visibles des espaces publics.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :
 - les projets dits à Haute Qualité Environnementale,
 - les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

Toitures

Forme : Les toitures terrasses non aménagées sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Sont également autorisés :

- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières,
- les panneaux solaires,
- les toitures végétales.

Parois extérieures

- Le blanc et le blanc cassé sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.
- Leur hauteur totale sera inférieure à 1.60 m.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Article UE.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Article UE.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en espaces verts.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Article UE.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE IV - ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE UZ

La zone UZ est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et hôtelières, notamment aux installations industrielles à nuisance (incommodité, insalubrité, danger).

Elle comprend :

- le secteur UZd correspondant au parc d'activité départemental Ecovert,
- le secteur UZx correspondant à un secteur du parc d'activité départemental Ecovert où les activités liées aux énergies renouvelables, même agricoles, sont autorisées,
- le secteur UZde correspondant au parc d'activité départemental Ecovert situé sous une ligne électrique haute tension.

De part et d'autre de l'autoroute A 34 (en vertu de l'arrêté préfectoral 99-219 du 5 mai 1999), et de part et d'autre d'une partie la Route Départementale n° 105 (en vertu de l'arrêté préfectoral 2000-455 du 26 septembre 2000), des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UZ.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans toute la zone UZ sauf le secteur UZde

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les abris de jardins,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les installations de téléphonie mobile,
- les activités sportives et de loisirs,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- l'installation d'une caravane d'une durée supérieure à 3 mois consécutifs ou non,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les aires de stationnement de véhicules non liés à une activité,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à l'implantation d'une activité,
- les dépôts d'ordures ménagères et les centres d'enfouissement,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.2 - Dans les secteurs UZd et UZx

Sont également interdits :

- les bâtiments destinés à l'installation de grandes surfaces à prédominance alimentaire,
- les discothèques et boîtes de nuit.

1.3 - Dans le secteur UZde

Toutes les constructions et activités sont interdites.

Article UZ.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Dans toute la zone UZ excepté le secteur UZde

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation,
- nonobstant l'article UZ.1, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone. Les bâtiments d'habitation doivent être attenants aux bâtiments principaux, et le nombre de logements par parcelle ne doit pas excéder le nombre de bâtiments d'activités.

2.2 - Dans le secteur UZx

Nonobstant l'article UZ.1, sont autorisés également :

- l'extension liée aux énergies renouvelables des activités agricoles existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances (incommodité, insalubrité, danger...) pour le voisinage,
- les activités et installations liées aux énergies renouvelable, même à vocation agricole.

2.3 - Dans le secteur UZde

Nonobstant l'article UZ.1, sont uniquement autorisés :

- les équipements publics,
- les installations techniques du type réservoir d'eau, station de détente, poste de transformation électrique, canalisation de transport, ...
- les lignes électriques,
- les installations de téléphonie mobile,
- les aires de stationnement de véhicules liées à une activité,
- les aires de stockage liées à une activité,
- les dépôts de véhicules liés à une activité,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une activité,
- les clôtures.

Article UZ.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Des dispositions particulières de sorties et d'accès seront imposées en fonction des constructions ou installations envisagées, et en particulier pour une mutualisation des seuils d'entrée de deux ou plusieurs parcelles contiguës.

Aucun accès supplémentaire coupant les voies de circulation ne sera créé sur la RD 105 entre les deux ronds-points situés de part et d'autre de l'échangeur autoroutier.

Dans les secteurs UZd, UZde et UZx, l'aménagement de la parcelle devra garantir l'accès du gestionnaire du site aux dispositifs de récupération des eaux pluviales.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public à double sens : largeur de plateforme minimum de 10 m, avec chaussée de 6 m.
- Voies publiques et voies privées ouvertes au public à sens unique : largeur de plateforme minimum de 7 m, avec chaussée de 3.80 m.
- Voies privées d'usage réservé aux employés des immeubles desservis, à leurs visiteurs et leurs fournisseurs : les règles de sécurité publique et de défense incendie doivent être respectées.

Si elles se terminent en impasse et qu'elles ne sont pas destinées à être prolongées ultérieurement, les voies nouvelles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Article UZ.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, y compris si une pompe de refoulement est nécessaire.

Ces eaux usées seront raccordées au réseau public pour être acheminées à la station d'épuration afin d'y être traitées.

En l'absence de réseau de collecte, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement à un réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte sera réalisé. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Pour ne pas gêner les contrôles de traitement des eaux résiduaires industrielles, les effluents vannes devront être raccordés à l'aval du regard visitable servant au contrôle des eaux industrielles.

Dans les secteurs UZd, UZde et UZx

Sauf à signer une convention de rejet avec les gestionnaires concernés, les eaux résiduaires industrielles et artisanales ne seront pas raccordées au réseau public connecté à la station d'épuration.

Ces eaux résiduaires seront rejetées, complètement traitées, dans le réseau d'eaux pluviales (fossés des voies publiques), après autorisation explicite du gestionnaire des eaux pluviales et avis de la police de l'eau.

Dans le cas où une convention de rejet était signée, les eaux résiduaires professionnelles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisation, gargouille ou caniveau selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la Commune ou par les Services Techniques la conseillant.

Un système de séparation des hydrocarbures sera mise en place à l'intérieur des parcelles privatives avant le rejet dans les eaux pluviales.

Dans les secteurs UZd, UZde et UZx

Les eaux pluviales seront collectées par des fossés, puis stockées temporairement et restituées, moyennant un débit constant, aux fossés des voies publiques.

L'assainissement des eaux pluviales des voies comme des aires de stationnement et de stockage se fera par des fossés, après stockage temporaires, reliés aux fossés des voies publiques au niveau des seuils d'entrée. Au débouché du système d'assainissement privé, un dispositif d'arrêt de l'écoulement des eaux devra être mis en place afin de bloquer la propagation d'une éventuelle pollution accidentelle (dispositif de type vanne de sectionnement).

Les eaux pluviales issues des toitures seront stockées dans des réservoirs enterrés ou en surface (bassins, citernes, d'un ton prévu au nuancier précisé article 11) pour être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts des parcelles ou stockées en vue de la défense contre les incendies.

L'aménagement de la parcelle devra garantir l'accès du gestionnaire du site aux dispositifs de récupération des eaux pluviales.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Article UZ.5 - Superficie minimale des terrains

La surface des parcelles doit toujours être suffisante pour permettre la réservation des cours et espaces libres nécessaires au stationnement et à l'évolution normale des véhicules de service.

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

6.1 - Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx

Les façades avant des constructions peuvent :

- être situées dans le prolongement des façades voisines,
- être situées dans l'intervalle formé par les façades voisines,
- être adossées à un bâtiment en bon état non frappé de servitude d'alignement et sur le même alignement que celui-ci,
- observer une marge de recul de 5 m minimum à compter de l'alignement des voies, et de 10 m au moins de l'axe de la voie.

Le long de l'autoroute A 34, au nord-est de l'échangeur, les constructions seront implantées à 40 mètres minimum du bord de la voie de circulation la plus proche (non compris la bande d'arrêt d'urgence).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations de contrôle et d'accès,
- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

6.2 - Dans les secteurs UZd, UZde et UZx

Selon les axes indiqués au plan de retrait vis à vis de l'alignement indiqué dans les orientations d'aménagement particulières, les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 m au moins ou de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques. Ces retraits ne concernent pas les installations techniques publiques du type réservoir d'eau, station de détente, poste de transformation électrique, canalisation de transport...

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

7.1 - Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Quand un bâtiment est implanté en limite, un mur coupe feu pourra être imposé.

Si la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

En limite de zone d'habitat, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, n'excède pas 6 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

7.2 - Dans les secteurs UZd, UZde et UZx

A - Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue : marge de recul obligatoire, limite effective de voie privée)

- Les constructions ne pourront pas être édifiées le long des limites séparatives.
- La distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

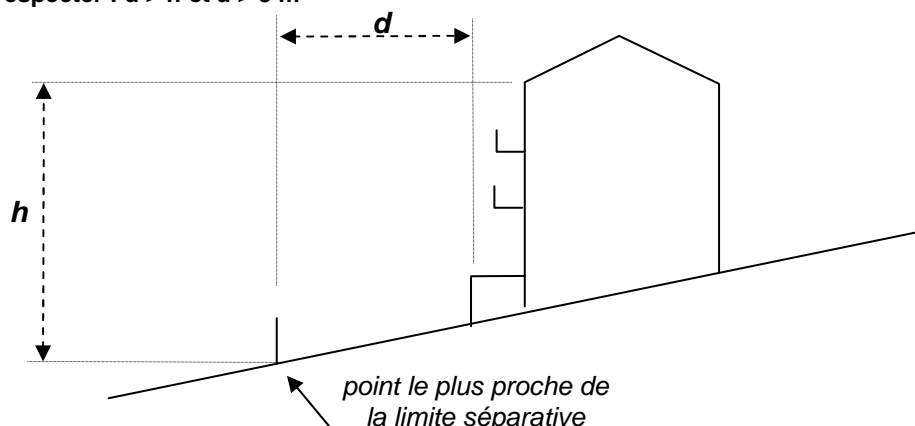
Schéma de principe

implantation des constructions dans le cas d'un retrait vis-à-vis de la limite séparative

d = distance horizontale entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative

h = différence d'altitude entre l'égout de toiture et le point le plus proche de la limite séparative

Ratio à respecter : $d > h$ et $d > 3$ m



B - Au-delà de cette bande de 10 m de profondeur et en limite de fond de parcelle

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives.
- Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres. (cf. croquis ci avant)

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation seront attenantes aux constructions principales.

Article UZ.9 - Emprise au sol des constructions**9.1 - Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx**

Néant.

9.2 - Dans les secteurs UZd, UZde et UZx

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Article UZ.10 - Hauteur maximale des constructions**10.1 - Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale de construction.

10.2 - Dans les secteurs UZd et UZx

Hors ouvrages techniques en superstructure (cheminées, antennes, etc.), la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 13 mètres.

Une tolérance pourra être acceptée jusqu'à 18 mètres pour les silos et constructions techniques équivalentes sur les parcelles situées en fond du parc d'activités, partie ouest, desservies par la voie principale, à condition :

- que la nature de la construction technique justifie une telle hauteur,
- que le pétitionnaire du permis de construire fasse la preuve, au moyen d'une simulation, que cette construction ne sera pas visible depuis la RD 105.

10.3 - Dans le secteur UZde

Les installations techniques autorisées ne pourront pas dépasser 4 mètres de hauteur.

Article UZ.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Article R.111.21 du code de l'urbanisme " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Sont préconisées les teintes sombres s'accordant de manière harmonieuse avec les paysages boisés.
- Les éléments techniques tels qu'antennes, climatisation... seront de la couleur du support bâti et dissimulés au maximum. Ils sont interdits sur les façades visibles des espaces publics.
- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les différents dispositifs de comptage des réseaux (coffrets), les boîtes aux lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise... seront regroupés dans un "muret technique" à l'entrée du terrain.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :
 - les projets dits à Haute Qualité Environnementale,
 - les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

11.1 - Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx

Le long de l'autoroute A 34

- Un soin particulier sera apporté aux volumes et façades des bâtiments exposés aux vues depuis l'autoroute et l'échangeur.
- Au nord-est de l'échangeur, dans la mesure du possible, les perceptions latérales nord-est sur la commune seront conservées par une implantation du bâti non parallèle à l'autoroute.

Toitures

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Sont également autorisés :

- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières,
- les panneaux solaires,
- les toitures végétales.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Des teintes spécifiques pourront être demandées pour les bâtiments importants ayant un impact fort sur le paysage.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les tôles non peintes.

Clôtures sur voies

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives sont interdites.

11.2 - Dans les secteurs UZd, UZde et UZx***Dispositions générales***

- Le plan de plantation et la notice de gestion des espaces verts, le dispositif de récupération des eaux pluviales et la notice des actions environnementales seront joints à la demande de Permis de Construire
- Les aménagements extérieurs doivent respecter le RAL 8017, et notamment les clôtures, coffrets, portails ...
- Il est recommandé d'implanter les bâtiments en tenant compte de l'ensoleillement et des vents dominants selon les indications du schéma d'aménagement des orientations d'aménagement particulières. A défaut, l'implantation du bâtiment et, le cas échéant de sa ligne de faitage, devra être obligatoirement parallèle à la voie de desserte.
- Les bâtiments construits sur des parcelles bordant la RD 105 devront obligatoirement être implantés parallèlement à l'axe de la RD 105.

Toitures**Forme :**

- Les toitures pourront être à un, deux ou plusieurs versants.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles récupèrent les eaux de pluie grâce à une légère pente. Cependant, les toitures terrasses ne devront pas être accessibles, ni utilisables.
- Les modules techniques dépassant de la toiture devront être limités au maximum. Ils devront être dissimulés si une solution technique le permet, et respecter les tonalités des matériaux retenus pour la toiture.

Teinte :

Les couvertures seront de teinte schiste :

- ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire petit modèle à pose horizontale,
- bardeaux type "Vertuile" ou "Shingles" si, et seulement s'ils intègrent des capteurs solaires,
- tuiles béton,
- bacs aciers nervurés.

Sont également autorisés :

- les tuiles vieilles,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières,
- les panneaux solaires,
- les toitures végétales.

Parois extérieures

- La façade principale des bâtiments devra en partie être réalisée en bois ou recouverte d'un bardage bois.
- Les façades bois des bâtiments devront être prioritairement orientées vers les voies publiques desservant les parcelles où sont implantés ces bâtiments, sauf pour les bâtiments construits sur les parcelles bordant la RD 105 où les façades comportant le plus de bois devront faire face à la RD 105 et lui être parallèles.
- Sur les parties de bâtiments non recouvertes de bois, les enduits, les bardages, la peinture sont autorisés et seront d'un ton compris dans le nuancier suivant :

| |
|---|
| RAL 1004, RAL 1005, RAL 1006, RAL 1012, RAL 1018, RAL 1021, RAL 1028, |
| RAL 3003, |
| RAL 6006, RAL 6007, RAL 6008, RAL 6010, RAL 6014, RAL 6022, RAL 6025, RAL 6026, RAL 6028, |
| RAL 7013, |
| RAL 8001, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8023, RAL 8024. |

- Les matériaux de façade en ciment présentant une surface plane et étant teintés dans la masse pourront être acceptés dans la mesure où ils présentent les qualités esthétiques souhaitées pour l'ensemble de la zone, et notamment le respect du nuancier de couleurs.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les couleurs violentes, primaires ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les plaques en ciment préfabriquées légères.

Menuiseries et fermetures extérieures

- Les couleurs violentes, primaires ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les tonalités du bois ou du nuancier défini ci-dessus.

Clôtures sur espaces publics et sur limites séparatives

- Les clôtures sur espace public sont obligatoires.
- Les clôtures sur limites séparatives seront en grillage treillis soudé ou simple torsion galvanisé de couleur naturel avec des poteaux bois. Leur hauteur sera au maximum de 2.00 mètres. La couleur des poteaux bois devra être la plus proche possible du RAL 8017.

Article UZ.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

12.1 - Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

12.2 - Dans les secteurs UZd, UZde et UZx

Stationnement pour véhicules particuliers

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux : une place de stationnement par 30 m² de plancher utile hors œuvre.
- Pour les établissements industriels ou artisanaux :
 - aire suffisante pour le garage du matériel roulant, la livraison et le chargement,
 - parking du personnel d'au moins une place pour deux emplois.
- Pour les bâtiments commerciaux et les autres établissements non interdits par le règlement : le nombre de places de stationnement sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu de la localisation et de la nature de l'établissement.

Stationnement poids lourds et véhicules de livraison

- Les parcelles privées devront être dotées de l'ensemble des capacités de stationnement de véhicules poids lourds et de véhicules de livraison que le type d'activité prévu est en mesure de générer.

Stationnement des deux roues

- Il est exigé un emplacement matérialisé par 70 m² de plancher hors œuvre nette au-delà des 300 premiers m²,
- Au moins 50 % de ces places doivent être intégrées dans une aire équipée sous abri.

Article UZ.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

13.1 - Dans toute la zone sauf les secteurs UZd, UZde et UZx

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en espaces verts.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Les talus induits par la création de plates-formes devront recevoir un traitement végétal afin de garantir leur intégration dans le paysage environnant.

Leurs pentes seront enherbées et plantées à base d'essences locales (charmes, cornouiller, ...) de façon irrégulière sous forme de bosquets éparses.

13.2 - Dans les secteurs UZd, UZde et UZx

Un plan détaillé des aménagements des espaces extérieurs comprenant un plan de plantation ainsi qu'une note de gestion des espaces verts précis, sera demandé lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Le fractionnement et la plantation des aires de stationnement et de stockage sont préconisés.

30 % de la surface de la parcelle devra être traité en espace vert. Les aires de stationnement, de stockage et d'exposition ne seront pas comprises dans le calcul des 30 %. Elles pourront néanmoins être paysagées.

Si les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne sont pas canalisés ou étanchéifiés, et seulement dans ce cas, ils pourront être compris dans le calcul des 30 %.

Les espaces de retraits entre les voies et les retraits minimums des bâtiments devront être exclusivement végétalisés, prioritairement sous forme de prairie, à l'exclusion de tout autre aménagement, y compris aires de stationnement, de stockage ou d'exposition.

Ces retraits prendront la forme de merlons aux pentes adoucies afin de masquer en partie les aires de stationnement.

Les aires d'exposition pourront être situées en avant des bâtiments par rapport à la voie de desserte. Le long de la RD 105, elles ne pourront pas être implantées entre les bâtiments et la RD 105.

Les aires de stockage devront obligatoirement être situées en arrière des bâtiments par rapport à la voie de desserte, à l'exception des parcelles situées le long de la RD 105, où les aires de stockage ne pourront pas être situées entre le bâtiment et la RD 105. Une implantation devant le bâtiment par rapport à la voie de desserte sera autorisée dans ce cas précis, à condition que les aires de stockages soient dissimulées par des plantations ou des clôtures de bois pleines.

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Article UZ.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à équiper destinée à l'habitat pavillonnaire. Cette zone, après équipement, sera similaire à la zone UB.

Elle comprend :

- le secteur 1AUa où les constructions au coup par coup sont autorisées,
- le secteur 1AUb où un aménagement d'ensemble doit être réalisé.

De part et d'autre de l'autoroute A 34 (en vertu de l'arrêté préfectoral 99-219 du 5 mai 1999), et de part et d'autre d'une partie la Route Départementale n° 105 (en vertu de l'arrêté préfectoral 2000-455 du 26 septembre 2000), des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

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

Sont interdits :

- les activités nuisantes (incommodité, insalubrité, danger...) incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les installations de téléphonie mobile,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- l'installation d'une caravane d'une durée supérieure à 3 mois consécutifs ou non,
- les déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

2.1 - Dans le secteur 1AUa

Après équipement de la zone, tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation.

2.2 - Dans le secteur 1AUb

Après équipement de tout ou partie de la zone, et, dans la zone du Plisson, après l'aménagement du carrefour entre les RD 59 et RD 5, les constructions non interdites par l'article 1 sont autorisées :

- si elles font partie d'un ensemble (lotissement, groupement d'habitations, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté...), d'au moins 5000 m²,
- si elles font partie d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus ou d'une opération bordée de voies publiques ou située en limite de zone, même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée.

Sont autorisés également :

- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation.

Article 1AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties des véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 8 m, avec chaussée de 5 m.
- Voies privées d'usage réservé aux habitants et employés des immeubles desservis, à leurs visiteurs et leurs fournisseurs : largeur de plate-forme minimum de 6 m, avec chaussée de 4 m.
- Voies desservant un petit nombre d'habitations, où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Si elles se terminent en impasse et qu'elles ne sont pas destinées à être prolongées ultérieurement, les voies nouvelles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Zone 1AUb de la rue Jean Rogissart le principe des liaisons routières suivantes doit être conservé :

- entre la rue Jean Rogissart et la rue de la Paix,
- entre le prolongement futur de la rue Rouge Bonnet et la zone 2AU des Longues Roies,
- entre l'accès nord de la zone, rue Jean Rogissart et la zone 2AU des Longues Roies,
- vers la rue Rouge Bonnet en perpendiculaire à celle-ci.

Zone 1AUb du Pâquis, aucune sortie routière supplémentaire ne devra être réalisée sur la rue de la Fontaine Gautier. La totalité de la desserte de la zone devra se faire par la rue Maurice Thorez. Une liaison devra donc être maintenue au-dessus du ruisseau.

Zone 1AUb du Plisson, d'une liaison routière doit être créée pour desservir la zone 2AU attenante.

Article 1AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tous les réseaux devront être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone et de la zone 2NA contiguë quand elle existe.

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, y compris si une pompe de refoulement est nécessaire.

En l'absence de réseau de collecte, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement à un réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte sera réalisé. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains.

Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains

Aucune caractéristique minimale pour les terrains n'est imposée.

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

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 m minimum à compter de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- pour faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- pour faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (marge de recul obligatoire, limite effective de voie privée), les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur et en limite de fond de parcelle, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres en limite de propriété.

Quand la construction n'est pas implantée en limite :

La distance horizontale de la construction à la limite, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Il ne peut être imposé de distance supérieure à 6 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***Dispositions générales***

- Article R.111.21 du code de l'urbanisme " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les différents murs d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les éléments techniques tels qu'antennes, climatisation... seront de la couleur du support bâti et dissimulés au maximum. Ils sont interdits sur les façades visibles des espaces publics.

- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :
 - les projets dits à Haute Qualité Environnementale,
 - les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

Toitures

Forme : Les toitures terrasses non aménagées sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Sont également autorisés :

- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières,
- les panneaux solaires,
- les toitures végétales.

Parois extérieures

- Le blanc et le blanc cassé sont interdits.
- Les constructions en pierre locale, en brique rouge ou en parement des mêmes pierre ou briques sont autorisées.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.
- Leur hauteur totale sera inférieure à 1.60 m.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Article 1AU.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement ou de garage par logement

- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article 1AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en espaces verts.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation et comportant des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation grâce à une modification du plan local d'urbanisme. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

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

Nonobstant l'article 2AU.1, sont autorisés en respectant les articles 3 à 14 de la zone 1AU :

- les équipements publics,
- les clôtures,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation.

Article 2AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone 2AU du Plisson, l'accès par la rue de Mareuil sur Laye doit être maintenu et une liaison routière doit être créée avec la zone 1AUb attenante.

Article 2AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Les lignes et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrains.

Article 2AU.5 - Superficie minimale des terrains

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Article 2AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 2AU.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 2AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

Article 2AU.12 - Réalisation d'aires de stationnement

Néant.

Article 2AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Néant.

Article 2AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

Elle comprend :

- le secteur At tampon en périphérie des zones urbaine et d'urbanisation future où l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- le secteur Aa où les extensions des exploitations existantes sont autorisées,
- le secteur Ac correspondant au périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable non construit où l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- le secteur Ae situé sous une ligne électrique haute tension,
- le secteur Ate tampon, situé sous une ligne électrique haute tension.

De part et d'autre de l'autoroute A 34 (en vertu de l'arrêté préfectoral 99-219 du 5 mai 1999), et de part et d'autre d'une partie la Route Départementale n° 105 (en vertu de l'arrêté préfectoral 2000-455 du 26 septembre 2000), des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappels

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares. (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits. (article L.130.1 du code de l'urbanisme).

2.1 - Dans toute la zone A

Nonobstant l'article A.1, sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance de l'exploitation agricole,
- les aménagements et les équipements d'hébergement ou de restauration, sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation agricole et qu'ils se conforment aux chartes des Gîtes Ruraux ou des Fermes auberges,

- les terrains de camping à la ferme, sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation agricole,
- les bureaux et commerces liés à une exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les clôtures,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- les lignes électriques,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- le confortement, l'entretien, l'extension limitée et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation.

2.2 - Dans la zone A excepté les secteurs Aa, Ac, At et Ate

Nonobstant l'article A.1, sont également autorisés :

- les exploitations agricoles et leurs annexes,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les installations de téléphonie mobile,
- les carrières.

2.3 - Dans le secteur Aa

Nonobstant l'article A.1, sont également autorisés :

- l'extension et les annexes même non accolées des exploitations agricoles existantes.

Article A.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Article A.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable. Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur une canalisation, elle peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier selon les dispositions légales fixées par le règlement sanitaire départemental.

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, y compris si une pompe de refoulement est nécessaire.

En l'absence de réseau de collecte, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement à un réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte sera réalisé. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les branchements seront souterrains.

Article A.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

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

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et de 10 mètres minimum de l'axe des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative pour les constructions d'une hauteur à l'égout en limite de propriété de 5 mètres maximum.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de la construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- s'adosser à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

Néant.

Article A.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article A.10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteur Ae et Ate, la hauteur maximale d'une construction est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, y compris tous ouvrages techniques en superstructure.

Dans le reste de la zone

Il n'est pas fixé de hauteur maximale de construction.

Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les constructions à usage d'habitation ou de bureau respecteront les règles de la zone UB.

- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :
 - les projets dits à Haute Qualité Environnementale,
 - les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

Toitures

Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos, etc..

Teinte

- Les couvertures seront de teinte schiste.
- Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Parois extérieures

- Les enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.
- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Le bardage bois sera utilisé à chaque fois que cela est possible.
- Le bardage commencera à une hauteur maximale de 1 mètre du sol.
- Le soubassement et le bardage des bâtiments agricoles seront de teinte sombre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les tôles non peintes.

Clôtures sur voies

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives sont interdites.

Article A.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Article A.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Des plantations d'isolement sous forme non géométrique et à base d'essences locales pourront être imposées autour des bâtiments ayant un impact sur le paysage de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Elle comprend :

- le secteur Nc, correspondant au périmètre de protection rapproché du captage,
- le secteur Ne sous le couloir électrique,
- le secteur Nj où les abris de jardin sont autorisés,
- le secteur Ni réservé aux activités de loisirs,
- le secteur Np correspondant à la ZNIEFF,
- le secteur Npe correspondant à la ZNIEFF sous le couloir électrique.

De part et d'autre de l'autoroute A 34 (en vertu de l'arrêté préfectoral 99-219 du 5 mai 1999), et de part et d'autre d'une partie la Route Départementale n° 105 (en vertu de l'arrêté préfectoral 2000-455 du 26 septembre 2000), des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 m autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

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

Rappels

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares. (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits. (article L.130.1 du code de l'urbanisme).

2.1 - Dans toute la zone N sauf les secteurs Np et Npe

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- les équipements publics,
- les clôtures,
- les lignes électriques,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,

- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation.

2.2 - Dans toute la zone N sauf les secteurs Nc, Nj, NI, Np et Npe

Nonobstant l'article N.1, sont également autorisés :

- les constructions nécessaires à la gestion de la forêt,
- les cabanes de chasse,
- les exploitations forestières,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les installations de téléphonie mobile,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol.

2.3 - Dans le secteur Nj

Nonobstant l'article N.1, est également autorisé :

- un abri de jardin unique par unité foncière. Cet abri ne doit pas dépasser 15 m² et les extensions éventuelles ne sont autorisées que dans la mesure où la superficie totale de la construction ne dépasse pas les 15 m².

2.3 - Dans le secteur NI

Nonobstant l'article N.1, sont également autorisés :

- Les constructions et activités sportives et de loisirs et leurs annexes.

Article N.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols autorisé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article N.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et tous les réseaux des constructions autorisées seront réalisés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les branchements d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Dans le secteur Nc, les propriétaires des constructions existantes devront veiller à l'étanchéité de leurs réseaux, au bon fonctionnement de leur système d'épuration des eaux usées et à l'absence de risque de pollution des captages d'eau potable situés en aval.

Dans le secteur Nc et dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, l'assainissement individuel est interdit.

Article N.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

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

Les façades avant des constructions doivent :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et de 10 mètres minimum de l'axe des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

Cependant, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres en limite de propriété.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques de type poste de transformation, station de relevage ...
- faciliter la réalisation des projets dits à Haute Qualité Environnementale,
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

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

Néant.

Article N.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article N.10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Nj

La hauteur des abris de jardins autorisés ne doit pas excéder 2.20 m à l'égout de toiture.

Dans les secteurs Ne et Npe

La hauteur maximale d'une construction est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, y compris tous ouvrages techniques en superstructure.

Dans le reste de la zone

Il n'est pas fixé de hauteur maximale de construction.

Article N.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***Dispositions générales***

- Article R.111.21 du code de l'urbanisme " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les éléments techniques tels qu'antennes, climatisation... seront de la couleur du support bâti et dissimulés au maximum. Ils sont interdits sur les façades visibles des points de vues.
- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :
 - les projets dits à Haute Qualité Environnementale,
 - les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant les économies d'énergie et le développement durable.

Toitures

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Sont également autorisés :

- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières,
- les panneaux solaires,
- les toitures végétales.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Les teintes s'accordant de manière harmonieuse avec les paysages boisés environnants sont préconisées.
- Des teintes spécifiques pourront être demandées pour les bâtiments importants ayant un impact fort sur le paysage.
- Dans la forêt, les constructions seront en bois ou recouvertes de bardages de bois de teinte foncée.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les tôles.

Clôtures sur voies

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.

Article N.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

Article N.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 R 130.2 et R 130.16 du code de l'urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales associé à des ronds.

ARTICLE L 130.1

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre 1er livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable 4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE L 130.2

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à

bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

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

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

ARTICLE R 130.1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'es arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

TITRE VII - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit des terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123.17, L230.1 à L230.6 du code de l'urbanisme : Droits de délaissement et Permis de construire à titre précaire. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage fin perpendiculaire.

ARTICLE L123-17

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

DROITS DE DELAISSEMENT

ARTICLE L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLE L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

ARTICLE L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLE L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au

cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

ARTICLE L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE L230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.