



commune de

SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE

Approuvé le : 21 décembre 2006

Mis à jour	Modifié	Révisé
26/09/2011		
	20/12/2011	
26/12/2011		

Vu : mise en compatibilité du POS
suite à la Déclaration d'Utilité
Publique du 15 novembre 2012

Le Maire de Saint-Martin-sur-le-Pré,

Jacques JESSON

Plan Local d'Urbanisme

**règlement d'urbanisme :
littéral**

4.a

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1. Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :**
 - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
 - l'article R.111-15 relatif à l'environnement ;
 - l'article R.111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
- 2. Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :**
 - l'article L.111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village ;
 - l'article L.111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
 - l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.
- 3. Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du Code de l'urbanisme.**
- 4. Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles des articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**
- 5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 à R.126-3 du Code de l'urbanisme.**
- 6. Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :**
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
 - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
- 7. Règles spécifiques aux lotissements et terrains destinés à être divisés**

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumises aux articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-12 alinéa d) du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

1. Les zones urbaines dites "zones U"

Sont classés en zone urbaine, les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

- la zone U1 correspondant au centre ancien de Saint-Martin-sur-le-Pré,
- la zone U2, zone mixte à vocation dominante d'habitat, correspondant aux quartiers pavillonnaires,
- la zone U3, zone spécialisée destinée à l'accueil des équipements éducatifs, sportifs et de loisirs,
- la zone U4, zone spécialisée à vocation d'activités.

Ces zones urbaines comprennent les secteurs suivants :

- un secteur U4(c) à vocation commerciale,
- un secteur U4(i) à vocation industrielle,
- un secteur U4(t) à vocation tertiaire,
- les secteurs U4(ir) correspondant au périmètre de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- un secteur () soumis à un aléa d'inondation.

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser, les espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont différenciées selon les capacités des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie.

Le P.L.U. de Saint-Martin-sur-le-Pré compte une zone à urbaniser : la zone IAU4, dont la vocation est l'accueil d'une "zone d'activités régionale de référence", et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

3. Les zones agricoles dites "zones A"

Sont classés en zone agricole les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent un secteur A(n) dans lequel la constructibilité est limitée.

4. Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent :

- un secteur N(p), protégé pour des raisons écologiques.
- un secteur () soumis à un aléa d'inondation.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation ;
- des éléments de patrimoine paysager protégés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme pour lesquels le permis de démolir est obligatoire ;
- des emplacements réservés au titre du 8° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

ARTICLE 5 – ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Le P.L.U. comporte en outre quatre orientations particulières d'aménagement avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations, qui complètent le règlement, concernent :

- la restructuration du cœur de village,
- l'aménagement d'un quartier d'habitat au lieu-dit "L'Echaudé",
- l'aménagement d'un quartier d'habitat au lieu-dit "Les Déserts",
- l'aménagement d'une zone d'activités à vocation logistique.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

1. Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent PLU 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.

2. Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U 1

La zone U1 correspond au centre ancien de Saint-Martin-sur-le-Pré. Celui-ci se caractérise par une continuité bâtie et une forte présence de sièges d'exploitation agricole.

Elle comprend le secteur () soumis à un aléa d'inondation.

Les termes signalés par (*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains* ou parties de terrain localisés dans la zone.

U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs* ;
- les pylônes ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités ou plus) non liés à une construction admise dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols.

U1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition qu'elles résultent d'un changement de destination ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elle soient intégrées au bâti.

En outre, dans le secteur () soumis à un aléa d'inondation, il est fait application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

U1 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

3-3 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent avoir une largeur de passage de 3,50 mètres minimum et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

U1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Règles générales

La façade avant du bâtiment doit être implantée à l'alignement* ou en recul de 10 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques. Des bâtiments peuvent être implantés au-delà de ce recul dès lors qu'un bâtiment destiné à l'habitation ou à l'activité est édifié dans cette bande.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée.

6-3 Règles particulières

Le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (—), les bâtiments doivent être implantés à l'alignement sur au moins la moitié du linéaire de façade du terrain*. Toutefois, l'implantation avec un recul maximum de 10 mètres est autorisée pour préserver un mur existant.

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés d'une limite séparative à une autre, une clôture doit être édifiée sur la partie restante du linéaire de façade dans les conditions définies à l'article 11-4 du présent chapitre afin d'assurer une continuité bâtie le long des voies.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée.

U1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Règles générales

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une ou des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul supérieur à la moitié de la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* avec un minimum de 3 mètres ;
- soit en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

7-3 Règles particulières

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite entre les zones U1 et U2, les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul supérieur à la moitié de la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* avec un minimum de 3 mètres ;
- soit en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

U1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

U1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles* aménageables y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur sous plafond le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux, le troisième niveau ne pouvant être que des combles aménageables, soit au maximum R+1+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 10 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

10-3 Règles particulières

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite entre les zones U1 et U2, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, soit au maximum R+1 ou

R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les façades

Les façades doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs). Les volets, les menuiseries ainsi que les éléments de petite dimension peuvent être peints de couleur soutenue.

11-3 Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics, les extensions de bâtiments ayant une toiture terrasse et les éléments ponctuels de liaison, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation ou de commerce. Elles doivent alors être végétalisées à moins d'être accessibles par les usagers ou les habitants de l'immeuble. Dans ce cas, au maximum un tiers de leur surface doit être aménagé.

A l'exception des constructions destinées à l'activité agricole, les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

11-4 Les clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées d'un mur ou d'un mur bahut d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif en métal. Elles doivent avoir une hauteur totale supérieure ou égale à 1,80 mètres. En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 mètres.

U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé au minimum :

- 1,5 places de stationnement, accessible sans nécessiter de mouvement de véhicule, par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.

12-2 Stationnement des deux-roues

Toute construction destinée à l'habitation doit disposer d'au moins un emplacement pour deux-roues par logement, soit dans un garage, soit dans un local dédié.

U1 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 logements doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recombinaison de l'espace, ni à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés.

U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U 2

La zone U2 correspond à une zone d'habitat essentiellement pavillonnaire.

Elle comprend le secteur () soumis à un aléa d'inondation.

Les termes signalés par (*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains* ou parties de terrain localisés dans la zone.

U2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs* ;
- les pylônes ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ,
- les garages en bande (3 unités ou plus) non liés à une construction admise dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols.

U2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition qu'elles résultent d'un changement de destination ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elle soient intégrées au bâti ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

En outre, dans le secteur () soumis à un aléa d'inondation, il est fait application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

U2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

3-2 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent avoir une largeur de passage de 3,50 mètres minimum et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

U2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

U2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

La façade avant du bâtiment doit être implantée :

- soit à l'alignement sur la moitié du linéaire de façade au maximum, à l'exception des constructions en bande (plus de 3 constructions accolées) existantes à la date d'approbation du P.L.U.,
- soit avec un recul de 3 mètres minimum et de 10 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, des bâtiments peuvent être implantés au-delà du recul maximal dès lors qu'un bâtiment destiné à l'habitation ou à l'activité est édifié dans le respect des conditions précédentes.

Le long des voies piétonnes, les constructions peuvent être implantées à l'alignement*.

L'extension des bâtiments ne respectant pas le recul minimum de 3 mètres est autorisée à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

L'extension des bâtiments situés au-delà du recul maximum de 10 mètres est autorisée.

U2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Dispositions applicables

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une ou des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul supérieur à la moitié de la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* avec un minimum de 3 mètres ;
- soit en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

U2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

U2 9 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 60 % maximum de l'unité foncière*.

U2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles* aménageables y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation ou une modification du volume de la toiture.

10-2 Disposition applicable

La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, soit au maximum R+1 ou R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

U2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les façades

Les façades doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs). Les volets, les menuiseries ainsi que les éléments de petite dimension peuvent être peints de couleur soutenue.

11-3 Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics, les extensions de bâtiments ayant une toiture terrasse et les éléments ponctuels de liaison, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation ou de commerce. Elles doivent alors être végétalisées à moins d'être accessibles par les usagers ou les habitants de l'immeuble. Dans ce cas, au maximum un tiers de leur surface doit être aménagé.

A l'exception des constructions destinées à l'activité agricole, les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

11-4 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie excepté le long des voies identifiées aux documents graphiques par (- - -) où seules les clôtures opaques préfabriquées sont interdites quel que soient leurs matériaux.

Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 mètres.

U2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation, et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitation comprenant au moins 6 logements à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.

U2 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

30% minimum de la parcelle doivent être traités en jardin d'agrément et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain* non bâti. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 logements doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recombinaison de l'espace, ni à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés.

U2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U 3

La zone U3 correspond à une zone réservée aux équipements éducatifs, sportifs et de loisirs. Elle comprend un secteur (■) soumis à un aléa d'inondation.

Les termes signalés par (*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains* ou parties de terrain localisés dans la zone.

U3 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs* ;
- les pylônes ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités ou plus) non liés à une construction admise dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols.

U3 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone ;
- les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone ;
- les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles soient intégrées au bâti.

En outre, dans le secteur (■) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

U3 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-2 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U3 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

U3 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

U3 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sont autorisées à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

U3 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* avec un minimum de 3 mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

U3 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

U3 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

U3 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles* aménageables y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

10-2 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 2 niveaux, soit au maximum R+1 ou R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

U3 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les façades

Les façades des constructions destinées à l'habitation doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs).

Les volets, les menuiseries ainsi que les éléments de petite dimension peuvent être peints de couleur soutenue.

11-3 Les toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

11-4 Les abords

Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain* doivent y contribuer.

U3 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation.

Pour les autres constructions, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des équipements.

U3 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

U3 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U 4**

La zone U4 correspond aux zones d'activités.

Elle comprend :

- un secteur U4(c) à vocation commerciale ;
- un secteur U4(i) à vocation industrielle ;
- un secteur U4(t) à vocation tertiaire ;
- un secteur U4(ir) correspondant aux périmètres de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- un secteur () soumis à un aléa d'inondation.

Les termes signalés par (*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains* ou parties de terrain localisés dans la zone.

U4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans le secteur U4(c) :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs* ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur U4(i) :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce de détail ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur U4(t) :

- les constructions destinées à l'artisanat ;

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

U4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Dans le secteur U4(c) :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient intégrées au bâti ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les affouillements et exhaussement des sols s'ils doivent permettre d'améliorer le paysagement de la zone.

Dans le secteur U4(i) :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone ;
- les pylônes à condition qu'ils soient implantés en recul de 50 mètres minimum par rapport aux zones d'habitation ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées en recul de 50 mètres minimum par rapport aux zones d'habitation ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

Dans le secteur U4(t) :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient intégrées au bâti ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les affouillements et exhaussement des sols s'ils doivent permettre d'améliorer le paysagement de la zone.

Dans le secteur U4(ir), il est fait application, selon le cas, de l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 1991 relatif à la société POREAUX, de l'arrêté préfectoral du 5 décembre 1986 relatif à la société COPAM, de l'arrêté préfectoral du 8 juin 2004 relatif à la société SCAPEST, de l'arrêté préfectoral du 31 décembre 1992 pour les sociétés HENKEL et ECOLAB (HENKEL FRANCE et HENKEL HYGIENE), et de l'arrêté préfectoral du 15 juin 1999 pour la société COHESIS (AGRO BRIE CHAMPAGNE A.B.C.) ou de tout document les complétant (voir document n° 5.g "Annexes complémentaires").

En outre, dans le secteur () soumis à un aléa d'inondation, il est fait application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

U4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans les secteurs U4(i) et U4(ir), les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise* de 10 mètres et une largeur minimale de chaussée* de 6 mètres.

3-3 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans les secteurs U4(i) et U4(ir), les accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 mètres.

Aucun accès ne peut être créé depuis la R.N. 44.

U4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

U4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

U4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt ou au commerce doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur U4(t), les constructions doivent être implantées en recul de 18 mètres minimum par rapport à la rive extrême de la berge du canal Saint-Martin la plus proche.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

U4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées:

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à 5 mètres minimum,
- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

U4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Disposition applicable

Les constructions non contiguës sur une même propriété* doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

U4 9 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 66 % maximum de l'unité foncière*.

U4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

10-2 Dispositions applicables

Dans le secteur U4(c), la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.

Dans les secteurs U4(i) et U4(ir), la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.

Dans le secteur U4(t), la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans une bande de 70 mètres comptée à partir de la rive extrême de la berge du canal Saint-Martin la plus proche, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

U4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les abords

Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain* doivent y contribuer.

11-3 Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'un grillage de type "panneaux de grillage rigide" ;
- soit d'un mur plein s'il répond à des nécessités tenant à des risques spécifiques liés à la nature de l'activité.

U4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées au commerce ;

- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m² de surface hors œuvre brute pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

U4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul imposées à l'article 6-2 doivent être végétalisées.

Dans le secteur U4(i) et U4(ir), en l'absence d'alignement d'arbres le long de la voie, les marges de recul doivent, en outre, être plantées le long de ladite voie, à l'exception de la R.N. 44, à raison d'un arbre au moins par 100 m².

Ces arbres, au moment de leur plantation, doivent avoir une hauteur minimale de 2,50 mètres s'agissant des arbres à port fastigié* et des conifères ou une force* 18/20 s'agissant des arbres à haute tige.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

U4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU4**

La zone IAU4 correspond au "Parc d'activités régional de référence". Elle a pour vocation d'accueillir principalement des activités logistiques ou industrielles.

Elle comprend deux secteurs spécifiques, correspondant à l'extension de la zone d'activités sur la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré : leur destination principale est la logistique pour le secteur IAU4(x) et l'industrie pour le secteur IAU4(y).

Les termes signalés par (*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains* ou parties de terrain localisés dans la zone.

IAU4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptible de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités ou plus) non liés à une construction admise dans la zone.

IAU4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ;
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale ;
- les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne risquent pas de compromettre l'urbanisation ultérieure de l'ensemble de la zone.

IAU4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise* de 15 mètres et une largeur minimale de chaussée* de 7 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

3-3 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas être situés à moins de 15 mètres de l'intersection des voies.

Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 mètres.

Aucun accès ne peut être créé depuis la R.N. 44.

IAU4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

IAU4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

IAU4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6-1 Champ d'application**

Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques sauf dans le secteur IAU4(x) où ce recul est fixé à 20 mètres minimum. Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les constructions d'une emprise au sol* de moins de 60 m².

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 44.

IAU4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Champ d'application**

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* avec un minimum de 5 mètres.

IAU4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

IAU4 9 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Dispositions applicables

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 50 % maximum de l'unité foncière*.

IAU4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, excepté dans le secteur IAU4(x) où le niveau de référence pour le calcul de la hauteur est celui du terrain fini après terrassement.

10-2 Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.

Par ailleurs, dans le secteur IAU4(x), la hauteur des constructions est limitée à 35 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

IAU4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour les parties de grande hauteur (supérieure à 20 mètres), les matériaux devront être texturés et créer des rythmes sur les façades.

11-2 Les façades

Ne sont admis que la brique, le béton blanc, le bardage métallique ou bois et les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides.

Hors des secteurs IAU4x et IAU4y, les bardages métalliques doivent être choisis dans la palette suivante : gris aluminium (RAL 9006), vert amande (RAL 6021), vert foncé (RAL 6009), gris foncé (RAL 7010), ou tons voisins.

Dans les secteurs IAU4x et IAU4y les bardages métalliques utiliseront au maximum trois couleurs dont les tons s'harmonisent les uns aux autres.

Les bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs définies ci-dessus.

Les enduits et les peintures sont admis dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

Les menuiseries ainsi que des éléments de petite dimension peuvent être de couleur vive dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

Les bâtiments implantés à moins de 50 mètres de l'alignement* des voies doivent être, sur au moins la moitié de leur longueur, parallèles à cet alignement.

11-3 Les toitures

L'utilisation de tuiles de béton ou de terre cuite et de matériaux ondulés opaques ou translucides est interdite. Ces toitures doivent être de couleur grise ou noire.

La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 20°. Elles doivent être dissimulées par des acrotères* horizontaux.

11-4 Les abords

Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur la parcelle doivent y contribuer.

11-5 Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un panneau de type "panneau de grillage rigide".

IAU4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce ;
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y) où 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 500 m² de surface de plancher est exigée.

IAU4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul imposées à l'article 6-2 doivent être végétalisées.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées à l'exception des accès et voiries nécessaires à l'intervention des services de secours.

Les talus des plates-formes doivent être entièrement plantés d'arbustes à dominante persistante. Les talus présenteront des pentes inférieures à 1 hauteur pour 2 longueurs.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'au moins un arbre pour 4 places de

stationnement, pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du parking ou le long de ses voies principales.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

IAU4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend un secteur A(n) dans lequel les constructions autorisées sont limitées.

Les termes signalés par (*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains* ou parties de terrain localisés dans la zone.

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aérogénérateurs* à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les pylônes à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- l'ouverture des carrières et les installations et constructions qui leur sont liées, à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le site soit rendu compatible à une remise en état agricole ou forestier ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage.

Dans le secteur A(n), seuls sont admis :

- les serres et les points de vente d'une surface hors œuvre brute maximum de 30 m² et d'une hauteur de 5 mètres maximum au faitage* ou à l'acrotère* à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;

- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne puissent accueillir plus de 10 véhicules et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage.

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-2 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique, par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

6-1 Champ d'application

Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Toute construction doit être implantée avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions doivent être implantées selon un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 44.

En outre, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public, et de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul de 100 mètres minimum comptés à partir de l'axe de la R.N. 44.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Disposition applicable

Les constructions non contiguës sur une même propriété* doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

A 9 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la règle de hauteur, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation des travaux.

10-2 Règle applicable

La hauteur maximale des constructions destinée à l'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des constructions dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les façades

Pour les constructions destinées à l'habitation, les façades doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs).

Les volets, les menuiseries ainsi que les éléments de petite dimension peuvent être peints de couleur soutenue.

11-3 Les toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produit verrier ou de tout autre matériau les imitant.

A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles où sont édifiés des bâtiments nécessaires à l'activité agricole doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m² de surface bâtie. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la règle.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et paysagers de la commune.

Elle comprend :

- un secteur N(p) protégé pour des raisons écologiques,
- un secteur () soumis à un aléa d'inondation.

Les termes signalés par (*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains* ou parties de terrain localisés dans la zone.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

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

Sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des aérogénérateurs* et des pylônes à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les constructions liées à une activité de sports, loisirs ou détente à condition que leur emprise au sol* soit limitée, que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage* ou à l'acrotère* et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les équipements légers de sports, loisirs ou détente à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne puissent accueillir plus de 10 véhicules et qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient intégrés au site et au paysage.

Dans le secteur N(p), seuls sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des aérogénérateurs* et des pylônes à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les abris de jardin à condition que leur emprise au sol* soit inférieure ou égale à 6 m² et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne puissent accueillir plus de 10 véhicules et qu'elles soient intégrées au site et au paysage.

Dans le secteur () soumis à un aléa d'inondation, il est fait application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-2 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique, par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

6-1 Champ d'application

Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Toute construction doit être implantée avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

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

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

N 9 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Disposition applicable

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².

N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la règle de hauteur, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation des travaux.

10-2 Règle applicable

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des constructions dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les clôtures

Dans le secteur () soumis à un aléa d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Sont interdits les travaux, installations et occupations du sol de toute nature même ceux mentionnés à l'article 2, les boisements ainsi que tout changement cultural entraînant la modification de la prairie.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est de 0,3.

LEXIQUE

Aérogénérateurs

Un aérogénérateur est un dispositif permettant de récupérer l'énergie cinétique du vent pour produire de l'électricité.

Les aérogénérateurs les plus courants sont à axe horizontal et composés d'un mât, d'un rotor ou d'une nacelle, d'un système de régulation et d'un poste de transformation moyenne tension.

Alignement

L'alignement est la limite du domaine public de la voie au droit de la propriété privée ou la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Acrotère

L'acrotère est l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

Arbre à port fastigié

Un arbre à port fastigié est un arbre ayant une silhouette étroite et élancée. Ses branches sont dressées vers le ciel et rapprochées du tronc.

Chaussée de la voie

La chaussée correspond à la bande roulante sur laquelle circulent les véhicules.

Comble

Le comble correspond au volume compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface du terrain.

Emprise de la voie

L'emprise de la voie correspond à l'espace commun ouvert à la circulation pris d'une limite de propriété à l'autre pouvant comprendre la chaussée, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées...

Façade de terrain

La façade de terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Faîtage

Le faîtage est la partie la plus élevée d'un édifice.

Force d'un arbre

La force d'un arbre correspond à la circonférence de son tronc en millimètres prise à 1 mètre de hauteur.

Terrain ou unité foncière ou propriété

Le terrain ou unité foncière ou propriété est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.