



Département du Nord
Arrondissement de Cambrai

Commune d'ESCAUDOEUVRES

Modification de Droit Commun N°2 du PLU

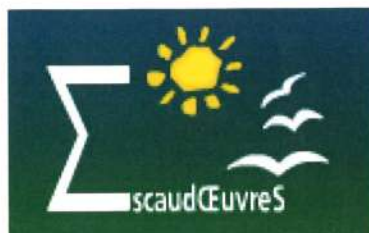
PLU approuvé : le 11 Décembre 2013.

Prescription de la modification de droit commun : le 24 Mai 2024.

Enquête publique : du 02 décembre 2024 au 06 janvier 2025.

Vu pour être annexé à la délibération du : 18 mars 2025

Modification du Règlement *Zone UE*



SOMMAIRE

I.REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE (Règlement actuel).....	3
II.REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE (Règlement modifié).....	11

I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

REGLEMENT ACTUEL

CHAPITRE III

Règlement applicable à la Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

- Le secteur UEa correspond à l'accueil de structures de grande hauteur.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par une zone d'aléa irréversible (présence d'un silo)

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers, les exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;

- Les dépôts de combustibles liquides (stations-services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public ;
 - Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.
 - Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).
- En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées :

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- La rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux :

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UE5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UE6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

La construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article UE9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UE10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 15.00m à l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Dans le secteur UEa, la hauteur est limitée à 22.00 mètres.

Article UE11 Aspect extérieur

I – Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II – La Forme

- **Les toitures :**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone N, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UE12 Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 1AUF 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) plantées d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUF 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUF 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

REGLEMENT MODIFIE

CHAPITRE III

Règlement modifié applicable à la Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

- Le secteur UEa correspond à l'accueil de structures de grande hauteur.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par une zone d'aléa irréversible (présence d'un silo)

RISQUES SISMQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers, les exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;

- Les dépôts de combustibles liquides (stations-services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public ;
 - Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.
 - Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).
- En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE3 Accès et voirie

3) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

4) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE4 Desserte en eau et assainissement

3) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4) Assainissement

a) Eaux usées :

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- La rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

c) Réseaux :

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

d) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UE5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UE6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Sur la Zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais :

- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 40 m de la limite d'emprise des voies,
- Les constructions d'une hauteur maximale de 25 m devront s'implanter avec un recul minimal de 40 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais.
- Les constructions d'une hauteur maximale de 50 m devront s'implanter avec un recul minimal de 120 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et un recul minimal de 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais.

Sur les autres zones UE, les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

De façon générale, la construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article UE9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UE10 Hauteur des constructions

Sur la Zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais :

- Dans un recul de 40 à 120 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 25 m.
- Dans un recul de 40 à 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 25 m.
- Dans un recul de plus de 120 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 50 m.
- Dans un recul de plus de 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 50 m.

Sur les autres zones UE, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 15.00m à l'égout du toit (~~ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues~~).

Dans le secteur UEa, la hauteur est limitée à 22.00 mètres.

L'ensemble de ces prescriptions ne prennent pas en compte les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures.

Article UE11 Aspect extérieur

I – Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres,

seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II – La Forme

- **Les toitures :**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Les matériaux, les couleurs :**

~~Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.~~

~~Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.~~

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

~~Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.~~

~~Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.~~

Les matériaux de façade seront majoritairement de teinte claire et de finition mate. ~~Les autres couleurs~~ Les couleurs sombres peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25 % de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. ~~L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.~~

Les matériaux brillants ou réfléchissants, ~~les couleurs violentes ainsi que le blanc pur~~ sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

~~L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.~~

~~Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.~~

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

~~En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone N, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.~~

Les éventuelles haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UE12 Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 1AUF 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) plantées d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée.

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

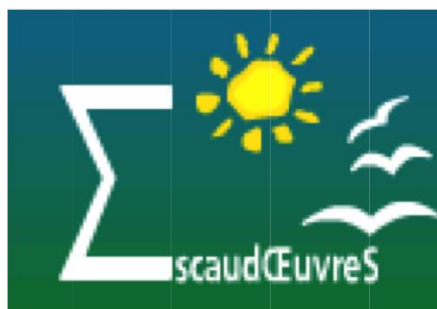
Article 1AUF 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUF 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

COMMUNE D'ESCAUDOEUVRES



Plan Local d'Urbanisme

Règlement applicable

MODIFICATION N°1 DU PLU

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Dossier d'approbation
Vu pour être annexé à la délibération
En date du 12 octobre 2018

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone UA	5
CHAPITRE II - Règlement applicable à la Zone UB	15
CHAPITRE III - Règlement applicable à la Zone UE	24
CHAPITRE IV - Règlement applicable à la Zone UF	30
CHAPITRE V - Règlement applicable à la Zone UL	36
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 42
CHAPITRE I - Règlement applicable à la sous-zone 1AU	43
CHAPITRE II - Règlement applicable à la sous-zone 2AU	51
CHAPITRE III - Règlement applicable à la Zone 1AUf	54
CHAPITRE IV - Règlement applicable à la Zone 1AUFc	62
CHAPITRE V- Règlement applicable à la Zone 2AUFc	68
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	 72
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone A	73
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 81
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone N	82

ZONE URBAINE

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone UA**, correspond à l'urbanisation ancienne d'ESCAUDOEUVRES.
- **la zone UB**, correspond à l'urbanisation récente d'ESCAUDOEUVRES.
- **la zone UE**, correspond à l'urbanisation à vocation industrielle.
- **la zone UF**, correspond à l'urbanisation à vocation commerciale, artisanale et de services.
- **La zone UL** correspond à l'urbanisation à vocation de loisirs et d'équipements.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la Zone

Le secteur UA correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle – extensions du centre ancien - en cours de mutation. Cette zone regroupe par ailleurs des constructions pour la majorité anciennes, qui forment un patrimoine intéressant.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

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

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:

- les installations classées non visées à l'article UA2 ;
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts ;
- le stationnement isolé des caravanes quel qu'en soit la durée et l'usage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- Les nouveaux sièges agricoles ;
- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux décrits à l'article UA2;
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules ;
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières ;
- les garages en sous-sols.

Article UA 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 sont soumis à permis de démolir.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les installations classées, les constructions à usage artisanale et commerciale et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article UA 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions sont implantées strictement à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Dans le cas d'extensions et d'aménagement de constructions existantes, les constructions seront implantées :

Soit **strictement à l'alignement** sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent,

Soit **à l'alignement de la construction existante** s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

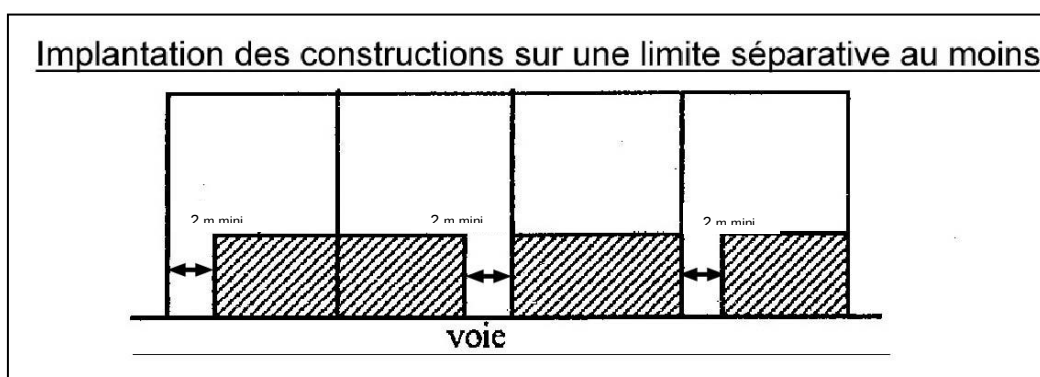
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) A l'intérieur d'une bande de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

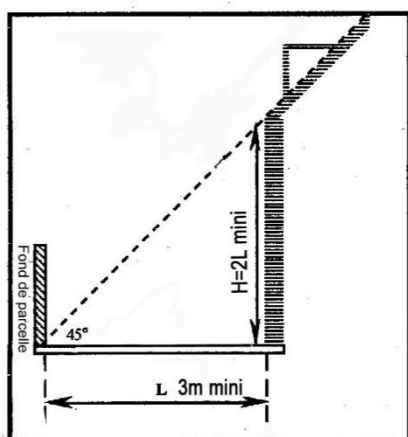
Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être jointifs d'une limite latérale à l'autre. Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.



b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Article UA 10 : Hauteur maximum

A l'intérieur d'une bande de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **12.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). La hauteur des constructions ne devra pas être inférieure à la hauteur la plus basse des constructions immédiatement voisines.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00 m en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées.

Au-delà d'une bande de 30m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Article UA 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartiennent l'immeuble et son voisinage.
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Est interdit tout traitement de façades et couvertures faisant référence à une architecture non régionale

II - La Forme

1) Les toitures

a) Règle générale : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle. Les toitures terrasses sont admises.

On admettra d'autre formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

b) Les pentes des toitures des annexes et extensions ne sont pas réglementées

c) D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

d) Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. La conservation des éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

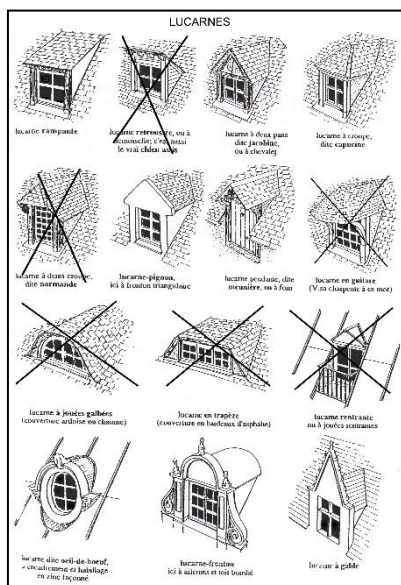
2) Les ouvertures

a) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie sont interdits sur rue. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin.

b) Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction



Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma ci-contre.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtage est perpendiculaire à la rue.

Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

III - Aspect et couleurs

1) Les toitures- Aspect

- **Constructions principales :**

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° :** de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Les façades

a) Aspect

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades,
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction.

b) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le bois utilisé en façade devra être dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

c) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1) Généralités :

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures :

Sur rue, la continuité d'une limite séparative à l'autre est demandée.

Les clôtures implantées en limite séparative sur rue seront :

- minérales

Ou

- composées d'un grillage, doublé d'une haie végétale.

- **Sont interdits :** les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

3) Hauteur des clôtures :

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité :

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

VI – Locaux commerciaux

Les devantures devront respecter les structures et ordonnances des immeubles. Les stores et auvents mobiles seront conçus de façon à ce qu'une fois repliés, la saillie du coffre les contenant soit réduite au maximum en cas de coffrage en applique, ou s'escamotera totalement dans le cas de devantures intégrées à la construction.

Article UA 12 : Stationnement

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

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation ;
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher

Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.

- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre nette.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- Soit à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, si celle-ci est mise en place.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, «naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être préservés.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UA 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE II

Règlement applicable à la Zone UB

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la Zone

Le secteur UB correspond à l'urbanisation "récente" de la commune.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

- **Le secteur UBr** correspond aux secteurs destinés à l'accueil de projets de renouvellement urbain et de densification,
- **Le secteur UBp** correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable.

CAPTAGE EAU POTABLE

La commune est concernée par la déclaration d'utilité publique relative à la protection de captage d'eau potable.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par une zone d'aléa indirect (présence d'un silo).

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

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

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:

- les installations classées non visées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts ;
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les hébergements hôteliers tels que camping, parc résidentiel de loisirs, habitations légères de loisirs ;
- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles ;
- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux décrits à l'article UB2;
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules ;
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public ;
- les carrières ;

En secteur UBp, sont interdites les occupations des sols non compatibles avec l'arrêté préfectoral du 12 juin 1990, modifié le 20 novembre 2003.

En secteur UBr, sont interdits les garages en sous-sol

Article UB 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 sont soumis à permis de démolir.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- les constructions à usage d'activités compatibles avec la présence des habitations.
- Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements**a) Réseaux :**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article UB 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement sur la rue ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions de type : remises, bûchers et les abris de jardin, garages.

Dans la bande des 30 mètres, les implantations suivantes sont admises :

a) soit les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

b) soit les constructions principales sont implantées en retrait :

La façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul compris entre 5.00m et 8.00 mètres par rapport à la limite sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

c) Dans le cas d'extensions et d'aménagement de constructions existantes, les constructions pourront également être implantées à l'alignement de la construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

d) Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

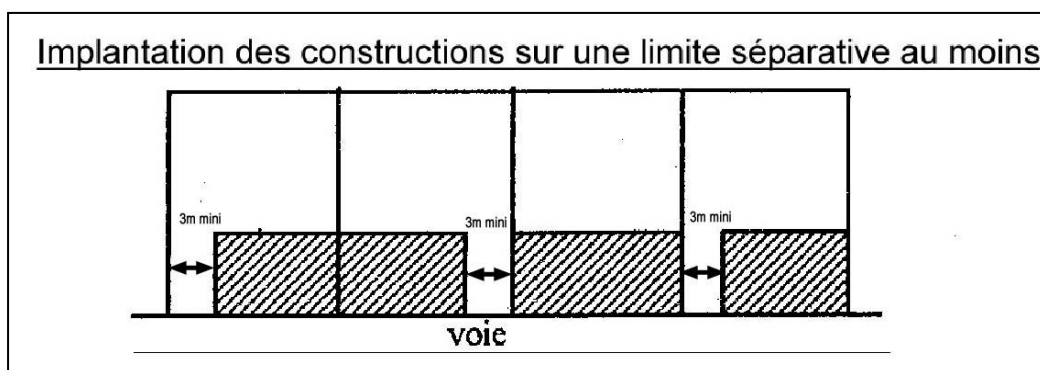
En secteur UBr, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

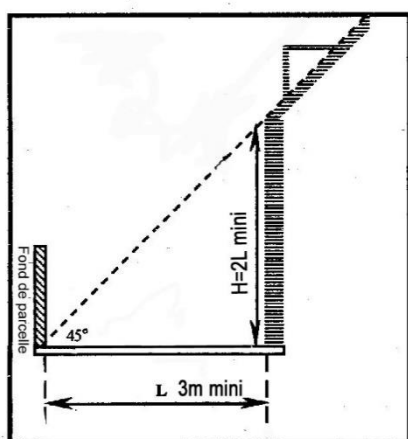
a) Les constructions peuvent être jointives aux deux limites latérales.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 3 mètres.



b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 60% de la superficie totale de terrain. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En secteur UBr, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 70% de la superficie totale de terrain.

Article UB 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **10.00m à l'égout du toit** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00 m en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

Au-delà d'une bande de 30m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Article UB 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartiennent l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Est interdit tout traitement de façades et couvertures faisant référence à une architecture non régionale

II - La Forme

1) Les toitures

a) **Règle générale** : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle. Les toitures terrasses sont admises.

On admettra d'autres formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

b) **Les pentes des toitures des annexes et extensions** ne sont pas réglementées

c) **D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités** dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

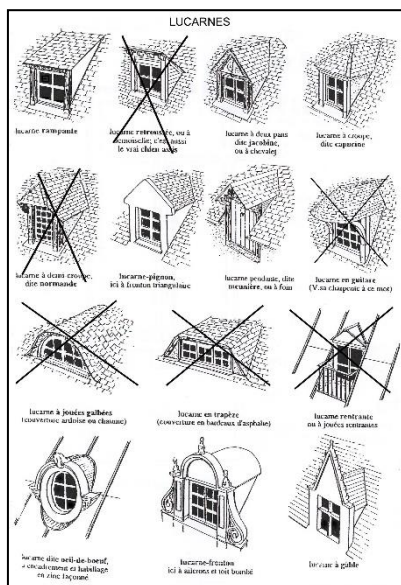
2) Les ouvertures

d) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie sont interdits sur rue. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin.

c) Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction



Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma ci-contre.

III - Aspect et couleurs

1) Les toitures- Aspect

- Constructions principales

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux.

2) Les façades

- Aspect

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades.
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction.

- Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le bois utilisé en façade devra être dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

- Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1) Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

La continuité d'une limite séparative à l'autre est demandée.

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Article UB 12 : Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation (y compris garage) ;
- pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par unité d'habitation ;
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.

- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre nette.
- pour les structures hôtelières : 1 place de stationnement par chambre, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant.
- pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par unité d'habitation.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**1) Protection des espaces boisés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privatifs

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE III

Règlement applicable à la Zone UE

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

- Le secteur UEa correspond à l'accueil de structures de grande hauteur.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par une zone d'aléa irréversible (présence d'un silo)

RISQUES SISMQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation ;
- les hébergements hôteliers, le commerce, les exploitations agricoles et forestières ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;
- Les dépôts de combustibles liquides (stations services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public ;

- Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.
 - Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).
- En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité..

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- la rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UE5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UE6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

La construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement

Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article UE9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UE10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 15.00m à l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Dans le secteur UEa, la hauteur est limitée à 22.00 mètres.

Article UE11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

- **les toitures**

il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone N, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UE12 Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UE13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) plantées d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existe, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE IV

Règlement applicable à la Zone UF

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités commerciales et de services : commerces, bureaux, artisanat, industries légères et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées autres que celles définies à l'article UF2 ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- l'industrie, les entrepôts ;
- Peuvent être interdits après avis des services intéressés dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyantes ;
- les exploitations agricoles ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Dans le secteur UFc :

Sont également interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industries légères et leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

Article UF2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions et aménagements à usage, commercial, artisanal, soumis ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;
- Les dépôts de combustibles liquides (stations services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public ;
- Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article UF3 Accès et voirie****1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UF4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées :

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- la rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux :

Concernant le réseau téléphonique, l'usager doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UF5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UF6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies.

Article UF7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées en limite ou avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article UF8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article UF9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UF10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **12.00m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article UF11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

- **les toitures**

il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faitage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UF et la zone N et A, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UF12 Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UF13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement visibles de la RD, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) plantées d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UF14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UF 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UF 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

.

CHAPITRE V

Règlement applicable à la Zone UL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités liées aux loisirs et des équipements collectifs et sportifs.

- Le secteur **ULp** correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable.

CAPTAGE EAU POTABLE

La commune est concernée par la déclaration d'utilité publique relative à la protection de captage d'eau potable.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 sont soumis à permis de démolir.

Article UL1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées autres que celles définies à l'article UF2 ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UF2 ;
- les activités industrielles et les entrepôts autres que ceux nécessaires à la pêche
- Peuvent être interdits après avis des services intéressés dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyantes.
- les exploitations agricoles.
- les garages en sous-sol.

En secteur ULp, sont interdites les occupations des sols non compatibles avec l'arrêté préfectoral du 12 juin 1990, modifié le 20 novembre 2003.

Article UL2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage équipements publics ou collectifs, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels,
 - Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public.
- En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UL3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- la rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UL5 Caractéristique des terrains

Sans objet

Article UL6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées à moins de 3 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

Les extensions et aménagements d'équipements publics ou collectifs existants doivent être implantés à 3 mètres au moins de la limite d'emprise publique ou en limite d'emprise publique.

Article UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à 3 mètres, au moins, des limites séparatives.

Les extensions et aménagements d'équipements publics ou collectifs existants doivent être implantés à 3 mètres au moins des limites séparatives ou en limite séparative.

Article UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article UL9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article UL10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **10.00m à l'égout du toit** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article UL11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuels constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

Si la présence d'une clôture est nécessaire elle devra être réalisée en panneau rigide et une haie devra la rendre invisible depuis la rue ou sente.

Les murs ou mur bahut ne sont pas autorisés en clôture.

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront être employés à nu.

Article UL12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UL13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les équipements publics ou collectifs devront faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'essences naturelles (confère liste en annexe du présent règlement).

Il est recommandé de conserver les plantations naturelles existantes ou de replanter en cas d'abattage d'arbres.

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UL 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UL 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ZONES A URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- **La zone 1AU** caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.
- **La zone 1AUF** correspond à la zone d'activités communautaire, à vocation économique, du Lapin Noir.
- **La zone 1AUFc** correspond à la zone d'activités à vocation commerciale et de services.
- **La zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.
- **La zone 2AUFc** correspond à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'accueil d'activités à vocation commerciale et de services.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone 1AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la Zone

La zone 1AU a pour vocation de planifier le développement et la densification de l'agglomération, dans un réseau urbain cohérent et valorisant, à l'échelle de la ville à court et moyen terme.

Le secteur 1AU caractérise les zones d'urbanisation futures à règlement alternatif destinées à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble ou par la recomposition de ces secteurs.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

Article 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- les installations classées non visées à l'article 1AU2 ;
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts ;
- le stationnement isolé des caravanes quel qu'en soit la durée et l'usage ;
- les hébergements hôteliers tels que camping, parc résidentiel de loisirs, habitations légères de loisirs ;
- Les nouveaux sièges agricoles,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article 1AU2;
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.
- les carrières

Article 1AU 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouvert à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés dans la sous zone 1AU sera **soumis à un projet d'ensemble et aux orientations d'aménagement.**

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, les piscines dans le cadre d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager d'une opération globale d'aménagement ;
 - les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations ;
 - Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage ;
 - Les constructions à usage de bureaux à condition de faire partie intégrante d'une habitation.
- En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux :

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article 1AU 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Le R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Dans tous les cas, les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter par rapport à l'alignement sur la rue ou les voies à créer ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les constructions de type : remises, bûchers et les abris de jardin.

Dans la bande des 30 mètres, les implantations possibles sont les suivantes :

a) la façade sur rue des constructions s'implante avec un recul compris entre 3.00m et 8.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

b) soit les constructions principales sont implantées partiellement en retrait :

Une aile de la construction est implantée obligatoirement à l'alignement sur rue ou à la limite qui s'y substitue, la façade sur rue de la partie principale en retrait adoptant un recul minimal de 3.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

c) soit les constructions sont implantées à l'alignement en limite séparative sur rue ou à la limite qui s'y substitue.

Dans tous les cas, le maintien d'une continuité visuelle par la clôture à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

Dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, cette bande constructible est portée à 60m à compter par rapport aux voies existantes ou à créer. Dans ce cas **la façade sur rue des constructions s'implante à l'alignement ou en recul** minimal de 1 mètre sur rue

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

Le R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des habitations individuelles en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage. Cette distance est portée à 60m dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Dans la bande de terrain située de 0 à 30 mètres compté depuis l'alignement de la voie publique, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain compris dans cette bande. Au-delà, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 50% de la superficie de terrain comprise jusqu'à la limite de zone.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AU 10 : Hauteur maximum

La hauteur est limitée au maximum à 12m à l'égout du toit (Rdc+3+combles ou Rdc+2+combles). La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Au-delà d'une bande de 30m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00 m en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif ou équipements publics

Article 1AU 11 : Aspect extérieur**I - Généralités**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartiennent l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures

a) **Règle générale** : Les constructions doivent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle.

On admettra d'autre formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

a) Les pentes des toitures des annexes et extensions ne sont pas réglementées.

b) **D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités** dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

2) Les ouvertures

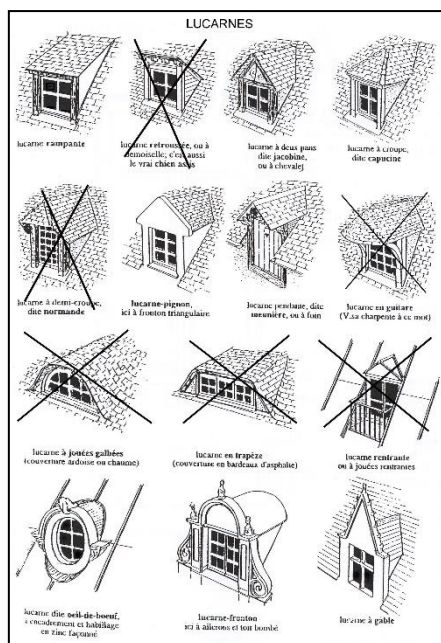
Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits. Ils seront installés à l'intérieur de la construction.

Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation seront placés à l'intérieur de la construction.

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.



Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

III - Aspect et couleurs

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- être réalisé sur tout le pourtour de la construction

c) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

d) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Elles sont implantées en limite séparative sur rue.

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

b) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras, bâches.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en limite séparative sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Article 1AU 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

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

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation (y compris garage) ;

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

a) Jardins privatifs

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

En limite d'urbanisation, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existe, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Chapitre II

Règlement applicable à la Zone 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU regroupe les parties de la zone non ou faiblement équipée, réservée à l'urbanisation future et au développement contrôlé d'Escaudœuvres.

Sont exclues de cette zone toutes les occupations et utilisations susceptibles d'en compromettre l'urbanisation future. Aucune anticipation sur l'urbanisation future n'est possible sans qu'une évolution (modification ou modification simplifiée) préalable du P.L.U ne soit intervenue pour définir les conditions d'aménagement de la zone en cohérence avec les orientations d'aménagement définies.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- le stationnement isolé de caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les bâtiments à usage agricole,
- les dépôts de toute nature,
- les hébergements hôteliers,
- Les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, d'industrie, les entrepôts,
- les constructions à usage agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'habitation,
- les sous-sols.

Article 2AU 2 : Occupations et Utilisations du sol admises sous condition

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS ET OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article AU1, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds de son voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait minimal de 1 mètre de la voie publique ou de la limite qui s'y substitue.

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

Les constructions autorisées peuvent être implantées en retrait minimal de 2 mètres ou en limite séparative.

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

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles AU6, AU7 et AU8 du présent règlement.

Article 2AU 10 : Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article 2AU 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Section III :**POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 2AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles AU 6 à AU 10.

Article 2AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 2AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existe, les constructions devront obligatoirement se raccorder.



Département du Nord
Arrondissement de Cambrai

Commune d'ESCAUDOEUVRES

Modification Simplifiée n°2 du PLU

Prescription de la modification simplifiée n°2 : 17 Avril 2024.

Approbation de la modification simplifiée n°2 : 11 Septembre 2024.

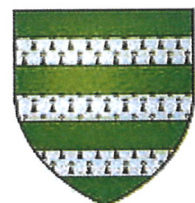
Vu pour être annexé à la délibération du : 11 Septembre 2024.

(délibération n° 2024 09 11 - 05)

Le Maire
Thierry BOUTEMAN



Règlement (zone 1AUf)



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUF

CHAPITRE III

Règlement applicable à la Zone 1AUf

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par l'aménagement d'une future zone à usage d'activités artisanales, industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUE SISMIQUE

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUf 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers, les exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 1AUf 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage artisanal et industriel soumis ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels,
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées à l'activité principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de combustibles liquides (stations-services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public,
- Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics. En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUF 3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 1AUF 4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées :

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles

aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.
Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- La rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux :

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article 1AUF 5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article 1AUF 6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Le R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

La marge de recul des bâtiments est définie de manière à homogénéiser et limiter la perception des bâtiments :

Les bâtiments ou installations doivent être implantés comme suit :

- Un retrait de 35 mètres depuis la RD 630,
- Un retrait minimum de 10 mètres le long de l'axe principal dans la zone,
- Un retrait minimum de 5 mètres le long des voies secondaires,
- Un retrait minimum de 3 mètres le long de la noue centrale (zone Nv).

Les équipements publics ou collectifs doivent être implantés à 0,50 mètre au moins de la limite d'emprise publique ou en limite d'emprise publique.

Article 1AUF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les installations et constructions doivent être édifiées en limite ou avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

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

Les bâtiments ou installations doivent être jointives ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

Article 1AUF 9 Emprise au sol

Sans objet.

Article 1AUF 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **10.00m à l'égout du toit** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article 1AUF 11 Aspect extérieur

Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

Les volumes et proportions :

Afin de garantir une meilleure composition urbaine :

- Toutes les façades seront traitées qualitativement. Cependant, les fronts bâtis orientés sur l'espace public seront particulièrement soignés.
- Les constructions ne présenteront pas de façades aveugles en direction des espaces publics (axes principaux et les bandes paysagères).

Volumétrie et gabarit des constructions :

- La volumétrie privilégiera des volumes simples et horizontaux pour une meilleure intégration dans le paysage.

Les élévations et modénatures :

- Les façades des bâtiments tournées vers la voirie de desserte et la RD 630 seront d'architecture soignée mettant en œuvre des matériaux qualitatifs.
- La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement, dans un souci de cohérence. Elles seront d'aspect sobre, de teinte mate.
- L'emploi à nu des matériaux devant être normalement recouverts est proscrit.

Les toitures :

Les constructions doivent être recouvertes :

- Soit par une toiture terrasse ;
- Soit par un toit à faible pente (inférieure à 10%), sous réserve que la toiture soit dissimulée sur l'ensemble des façades par un acrotère horizontal, de la hauteur du faitage.
- Part d'autres formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques.

Les clôtures :

- Le long de la RD 630 :

Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres, seront composées de haies vives constituées d'essences locales dont la liste est annexée, à l'exclusion notamment des résineux de la Famille des Cyprès tels que Thuyas et Chamaecyparis.

Ces haies pourront être doublées de clôtures en grillage rigide, implantées avec un retrait minimal de 50 cm de manière à être intégrées dans la haie.

Les haies seront régulièrement taillées en bordure des voies de circulation et en périphérie du parc d'activités.

- Sur les autres limites :

Si l'acquéreur édifie une clôture :

Il s'agira de clôtures en grillage rigide, d'une hauteur de 2 mètres, doublées ou non de haies vives constituées d'essences locales dont la liste est annexée, à l'exclusion notamment des résineux de la Famille des Cyprès tels que Thuyas et Chamaecyparis.

Les entrées :

Les entrées devront être marquées par un muret de 2 mètres de hauteur et d'une longueur de 2 mètres, de part et d'autre de cet accès. Idéalement, le muret pourra regrouper l'alimentation gaz et électricité.

Le portail d'entrée sera à claire-voie, d'une hauteur de 2 mètres.

Enseignes et publicités :

Adopter une signalétique et des enseignes en cohérence avec la signalétique d'ensemble de la zone. La surface des enseignes ne pourra recouvrir plus de 20% de chaque façade.

Les postes de transformation :

Les postes de transformation devront être intégrés à leur environnement, soit traités sobrement et fondus dans les plantations paysagères, soit mis en valeur sous forme d'édicules architecturés.

Les annexes et locaux techniques :

Les locaux techniques ne seront pas implantés du côté de la façade principale des bâtiments, ni le long de la RD 630.

Les couleurs neutres seront privilégiées. Ils devront être en harmonie avec la construction principale :

- Respect des couleurs, volumes, et matériaux de construction.

Les éventuels locaux de gardien seront intégrés au bâtiment principal.

L'aménagement d'éventuels cuves incendie devra être cohérent avec le traitement architectural des constructions pour lesquelles elles sont conçues.

L'éclairage extérieur :

Le but de cet article est de limiter la pollution lumineuse en direction du ciel, des habitations et milieux naturels alentours.

L'éclairage extérieur devra être économique et performant.

Dans la mesure du possible, l'éclairage de la parcelle se fera à partir de points lumineux fixés en console sur le bâtiment ou à partir de bornes basses. L'éclairage se fera vers le sol et non vers le ciel.

Les dispositifs d'éclairage seront réglés de manière à ne pas éclairer les fonds voisins, en particulier les espaces naturels et semi-naturels situés à l'extérieur du parc d'activités (bocage de la vallée de l'Escaut, corridor boisé de la voie ferrée...).

Le traitement des déchets :

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

- Le stockage de grandes quantités de déchets pour des activités de logistique ou de production devra se faire au sein d'un local aménagé, en accord architectural avec la construction principale, les containers en plein air sont proscrits.
- Prévoir les espaces pour répondre aux caractéristiques spécifiques de tri et stockage des différents types de déchets (protection de l'eau, du sol, odeurs, ...).
- S'il est envisagé de traiter in situ des déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être proposés dans le permis de construire, ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment.

Article 1AUF 12 Stationnement des véhicules

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement devront être réalisés sur un côté de la construction et non visibles de la RD630.

Ils ne pourront être réalisés entre la ligne visuelle de la façade de la construction et la rue.

Article 1AUF 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces libres doivent être plantés ou enherbés. Afin de favoriser la biodiversité et de réduire les pollutions et nuisances générées par les opérations d'entretien, les espaces enherbés seront traités sous forme de « prairies fleuries » fauchées au maximum une ou deux fois par an, les gazons régulièrement tondus étant limités aux aires de stationnement ou d'exposition et aux bordures des voies de circulation sur une largeur d'un mètre.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'une moyenne d'1 arbre et 1 arbuste pour 4 places de stationnement, ceux-ci pouvant être regroupés en bouquets.

Les aires d'exposition seront enherbées et plantées à raison d'1 arbre et 1 arbuste pour 50 m².

Les limites de parcelles seront bordées de haies intégrant les clôtures. Ces haies seront taillées régulièrement (1 à 2 tailles annuelles) le long des voiries publiques et privées. Les végétaux buissonnants (ne dépassant pas 3 m de haut) ou arbustifs (ne dépassant pas 8 m de haut).

Ces haies seront doublées par un alignement d'arbres (végétaux dépassant à terme les 8 m de haut) distant d'au moins 3 m des limites de parcelles.

Principe de plantation :

- Le long des voies internes à la zone, la hauteur des haies sera maintenue à 2 m et l'alignement d'arbres composé d'au maximum 3 essences plantées à espacements réguliers (5 m pour les essences à petit développement et 8 m pour les arbres à moyen et grand développement) ;
- En périphérie de la zone, la haie et l'alignement d'arbres seront composés chacun d'au minimum 5 essences en mélange, les arbres d'alignement étant plantés avec des espacements irréguliers (5 à 13 m) de manière à respecter une densité moyenne d'1 arbre tous les 8 m.

Le choix des végétaux doit répondre à une démarche environnementale visant à favoriser la biodiversité. La palette des végétaux retenus sera composée d'essences appartenant à la végétation naturelle potentielle (voir liste en annexe du règlement).

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUF 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

Article 1AUF 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUF 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE IV

Règlement applicable à la Zone 1AUFc

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par l'aménagement d'une future zone à usage d'activités commerciales et de services.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUFc 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation ;
- L'industrie, les entrepôts ;
- Peuvent être interdits après avis des services intéressés dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyantes ;
- Les exploitations agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolitions ;
- Le stationnement des mobil homes ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les installations classées générant des périmètres de protection ;
- L'ouverture de terrains de campings et de caravanings ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Article 1AUFc 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions et aménagements à usage, commercial, artisanal, soumis ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;
 - Les dépôts de combustibles liquides (stations services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public ;
 - Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.
- En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article 1AUFc 3 Accès et voirie****1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 1AUFc 4 Desserte en eau et assainissement**1) Eau potable**

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement**a) Eaux usées :**

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- la rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements**a) Réseaux :**

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article 1AUFc 5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article 1AUFc 6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies.

Article 1AUFc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 1AUFc 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 1AUFc 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **15.00m à l'égout du toit** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article 1AUFc 11 Aspect extérieur**I - Généralités**

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuels constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

- **les toitures**

il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et devront, dans ce cadre, être intégrées à la réflexion menée sur la qualité architecturale de l'ensemble de la construction.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone 1AUFc et les zones 1AU, Nj et A, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article 1AUFc 12 Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 1AUFc 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Il est demandé que cette règle de plantation d'arbres et arbustes soit respectée de la manière suivante : un aménagement paysager des parkings se fera par bouquets d'arbres et arbustes en composition paysagère thématique et ordonnancée, il devra prévoir des sentes paysagères et arborées.

Toutes les marges de recul défini à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) planté d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUFc 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUFc 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 1AUFc 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existe, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Chapitre V

Règlement applicable à la Zone 2AUFc

Caractère de la zone

La zone 2AUFc regroupe les parties de la zone non ou faiblement équipée, réservée à l'urbanisation future à vocation d'activités commerciales et de services et au développement contrôlé d'Escaudœuvres. L'habitat sera exclu de cette zone.

Sont exclues de cette zone toutes les occupations et utilisations susceptibles d'en compromettre l'urbanisation future. Aucune anticipation sur l'urbanisation future n'est possible sans qu'une évolution (modification ou modification simplifiée) préalable du P.L.U ne soit intervenue pour définir les conditions d'aménagement de la zone en cohérence avec les orientations d'aménagement définies.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUFc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- le stationnement isolé de caravanes quel qu'en soient la durée et l'usage,
- les bâtiments à usage agricole,
- les dépôts de toute nature,
- les hébergements hôteliers,
- Les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, d'industrie, les entrepôts,
- les constructions à usage agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'habitation,
- les sous-sols.

Article 2AUFc 2 : Occupations et Utilisations du sol admises sous condition

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS ET OCCUPATION DES SOLS

Article 2AUFc 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article AU1, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds de son voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Article 2AUFc 4 : Desserte par les réseaux

Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article 2AUFc 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2AUFc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait minimal de 1 mètre de la voie publique ou de la limite qui s'y substitue.

Article 2AUFc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en retrait minimal de 2 mètres ou en limite séparative.

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

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article 2AUFc 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles AU6, AU7 et AU8 du présent règlement.

Article 2AUFc 10 : Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AUFc 11 : Aspect extérieur

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article 2AUFc 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 2AUFc 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Section III :

POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 2AUFc 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AUFc 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 2AUFc 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ZONE AGRICOLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

- **Le secteur Ah** regroupe des constructions à usage d'habitation éparses.
- **Le secteur Ar** correspond aux axes de ruissellement des eaux de pluies.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la zone

En effet, la zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

CAPTAGE EAU POTABLE

La commune est concernée par la déclaration d'utilité publique relative à la protection de captage d'eau potable.

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'activités autres que liées à l'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles-ci décrites à l'article A 2 ;
- les installations classées autres que celles-ci décrites à l'article A 2 ;
- les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole ;
- les affouillements ou exhaussement des sols existants autres que ceux nécessaires aux activités et constructions admises à l'article A2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières autres que celles prévues à l'article 2 ;
- les constructions sur tertre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement ;
- les terrains de camping et de caravanage autres que ceux nécessaires à la diversification de l'activité agricole ;
- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, artisanal, autres que celles liées à l'activité agricole et à la diversification de celle-ci.

En secteur Ar, sont également interdites :

- Les habitations et extensions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans la zone sous réserve qu'elles soient intégrées ou à proximité immédiate des constructions d'activités dont elles dépendent (sauf si cela s'avérerait impossible techniquement ou pour des raisons liées à la surveillance des animaux, ou à la sécurité) ;
- les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées (dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation agricole de la zone) ;
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L. 311-1 du Code rural ;
- Les habitations et extensions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans la zone sous réserve qu'elles soient intégrées ou à proximité immédiate des constructions d'activités dont elles dépendent (sauf si cela s'avérerait impossible techniquement ou pour des raisons liées à la surveillance des animaux, ou à la sécurité) ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à l'activité agricole (mares pour irrigation, etc.) ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.
- **Les constructions et aménagements à usage d'équipements publics.**

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières :

En secteur Ah, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris de jardin, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document, les mises au norme des installations agricoles.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article A2, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les chemins et sentiers identifiés au rapport de présentation et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article A 4 : Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, fossés.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans les zones exposées au risque d'effondrement des cavités souterraines, l'infiltration est interdite.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'usager doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres des voies existantes ou prévues.

Les équipements d'intérêt collectif ou équipements publics ne peuvent être implantés à moins de 1 mètre des voies existantes ou prévues.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, il doit prendre un recul de 4 mètres au moins.
Cette disposition ne s'applique pas de façon obligatoire en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Dispositions particulières :

En secteur Ah: Les extensions à usage d'habitation en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain sont admises.

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

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à **9.00 mètres au faîtage**. Un seul niveau de comble est admis.

La hauteur des autres constructions est limitée à **15.00 mètres à l'égout du toit**.

Article A 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère agricole de la zone et prendre en compte les éventuelles constructions avoisinantes afin d'établir un dialogue harmonieux, sans facticité pour autant.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doit être adapté au paysage rural.

II - La Forme

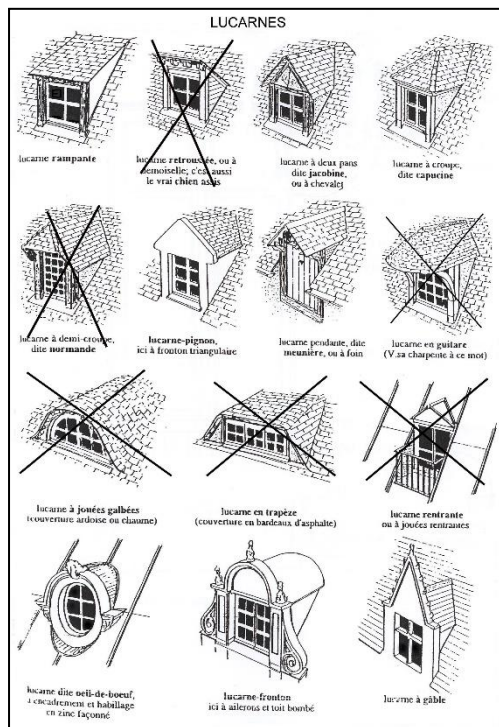
Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes. Pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

1) Les toitures

Règle générale : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle.

On admettra d'autres formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

2) Les ouvertures



Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'occultation seront installés à l'intérieur de la construction.

On doit se reporter aux lucarnes présentées sur le document ci-joint. Les lucarnes rampantes dont les jouées inclinées ou courbes sont interdites.

III – Aspect et couleurs

1) Les toitures

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

b) Pour les constructions à usage agricole :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

2) les façades

a) pour les constructions à usage d'habitation :

• Aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières. Le blanc est proscrit.

b) pour les constructions à usage agricole :

Les installations agricoles refléteront autant que possible leur mode constructif : ossature métallique ou charpente apparente, remplissage en bois, ... et rechercheront la sobriété et l'insertion paysagère à travers une expression contemporaine.

On doit utiliser des couleurs en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel. On peut utiliser des palettes de couleur variées, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. **Le blanc est proscrit.**

IV - Les clôtures

Les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques de certaines constructions traditionnelles doivent être entretenues et conservées.

Les clôtures seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenues ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Le traitement de ces surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) Haies et clôtures végétales

Les haies et clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement du territoire et du paysage et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent présenter un programme de paysagement et être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Dans le secteur agricole et autour des constructions, on pourra créer notamment un écran boisé avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

non réglementé.

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées 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 qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N regroupe les espaces naturels et à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

- **Le secteur Np** correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable
- **Le secteur Nt** correspond aux espaces d'équipements publics
- **Le secteur Nzh** correspond aux secteurs à dominante humide
- **Le secteur Nj** correspond aux secteurs de jardin
- **Le secteur Nh** regroupe des constructions à usage d'habitation éparses
- **Le secteur Nv** intègre le fond de talweg affecté par les coulées de boues dans la Zone d'activités du Lapin Noir.

Une partie de la zone N et de la zone Nt sont concernées par la servitude d'utilité publique liée à la teneur en plomb des parcelles autour de Metaleurop, le règlement en vigueur s'impose (confère servitude d'utilité publique en annexe).

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la zone

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

- **Le secteur Np** correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable,
- **Le secteur Nt** correspond aux espaces d'équipements publics,
- **Le secteur Nzh** correspond aux secteurs à dominante humide,
- **Le secteur Nj** correspond aux secteurs de jardin,
- **Le secteur Nh** regroupe des constructions à usage d'habitation éparses
- **Le secteur Nv** intègre le fond de talweg affecté par les coulées de boues dans la Zone d'activités du Lapin Noir.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

CAPTAGE EAU POTABLE

La commune est concernée par la déclaration d'utilité publique relative à la protection de captage d'eau potable.

INONDATIONS, RUISSELLEMENTS, COULEES DE BOUES

La commune est concernée par un aléa non connu (source SDAGE et BRGM).

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- les constructions à usage d'habitations
- le stationnement isolé des caravanes et d'habitat léger quels qu'en soient la durée et l'usage ;
- les affouillements ou exhaussements des sols existants, autres que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les dépôts de toute nature, autres que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles et artisanales, les bureaux.
- les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural.
- les hébergements hôteliers.

Dispositions particulières :

En secteur Nzh, tout type de constructions est interdite.

Les aménagements ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide.

Article N2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions et aménagements à usage d'équipements publics.

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières :

En secteur Np, sont admis les constructions et aménagements liés au captage ainsi que les constructions et les aménagements nécessaires des constructions existantes, à condition d'être compatibles avec la présence du captage.

En secteur Nj et Nh, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris de jardin, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document, les mises au norme des installations agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).

En l'absence de mise en évidence de prise en compte du risque, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En secteur Nt, seuls la réalisation de la salle des fêtes-cuisine centrale et aménagements paysagers pourront être autorisés sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de risque de pollution d'un site industriel (secteurs concernés par la servitude d'utilité publique liée à la teneur en plomb).

Dans les secteurs concernés par le risque de remontée de nappes, les constructions et l'extension des constructions existantes sans sous-sol.

En secteur Nv, la création de voies et réseaux communs et la création d'équipements communs destinés à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités du Lapin Noir, sont autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 Accès et voirie

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie terrestre

Article N4 Desserte en eau et assainissement

a) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

a) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Sauf difficultés techniques, les réseaux doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Article N5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies existantes. Les constructions d'intérêt collectif ou équipements publics seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si elles ne jouxtent pas les limites parcellaires, les constructions doivent s'écarter de la limite d'une distance minimale de 3 mètres.

Les constructions d'intérêt collectif ou équipements publics seront implantés en limite ou en retrait minimal d'un mètre.

Dispositions particulières :

En secteur Nj et Nh : Les extensions à usage d'habitation en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain sont admises.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'emprise au sol des unités foncières.

En secteur Nt, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol de l'unité foncière.

Article N10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions d'intérêt collectif ou équipements publics.

Article N11 Aspect extérieur

Généralités

Du fait de la sensibilité paysagère du lieu, les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Article N12 Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont proscrites. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les secteurs Nj, et Nt doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ANNEXES

LES PLANTATIONS

Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'étêter régulièrement à cette hauteur.

COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ? La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

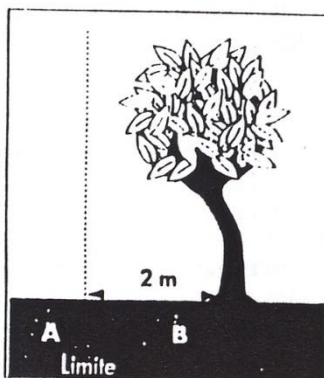


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

COMMENT CALCULER LA DISTANCE. Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

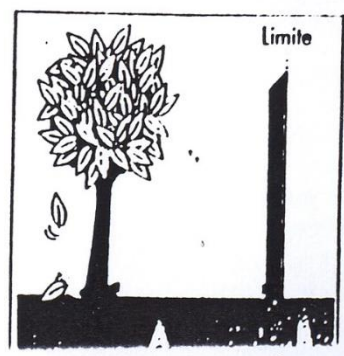
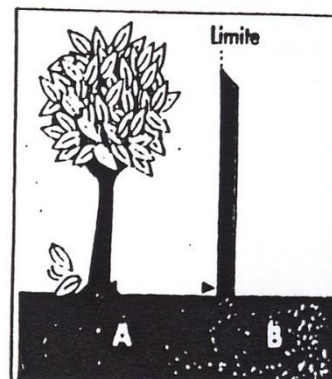
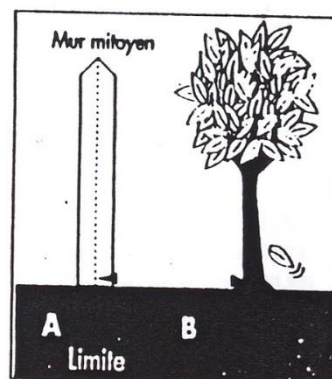
- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas



de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;
– du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

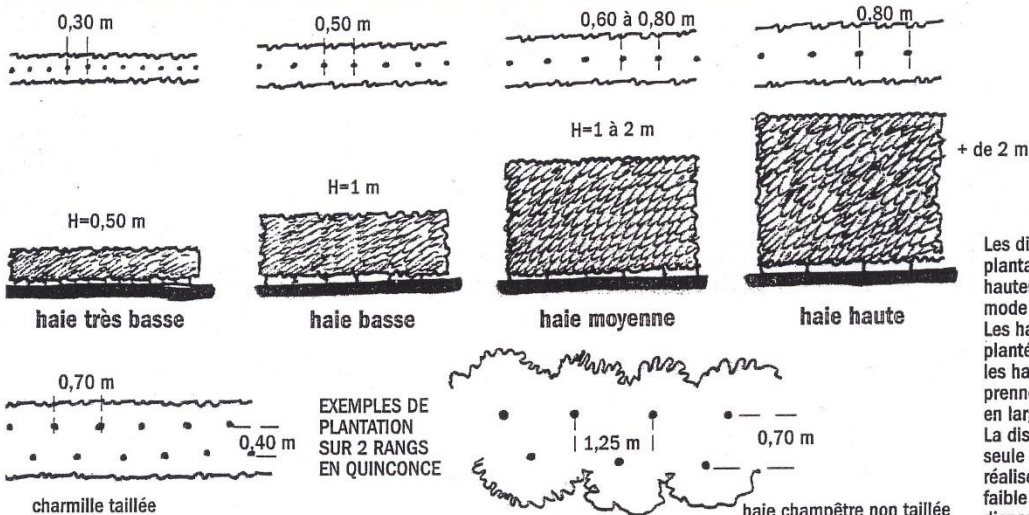
Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



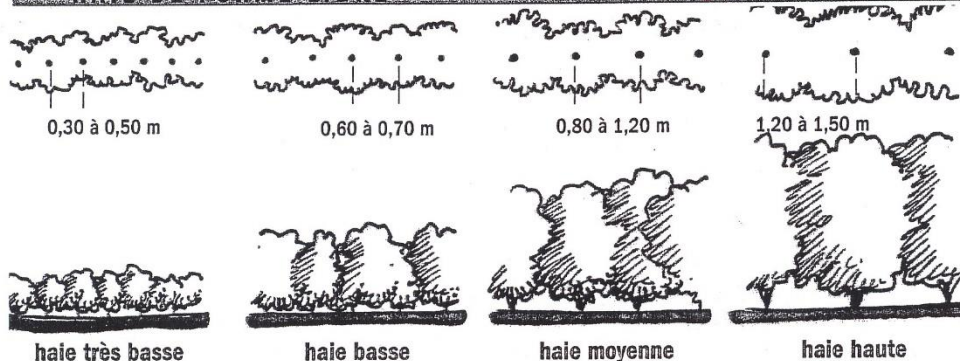
Schémas de plantation

HAIE TAILLÉE

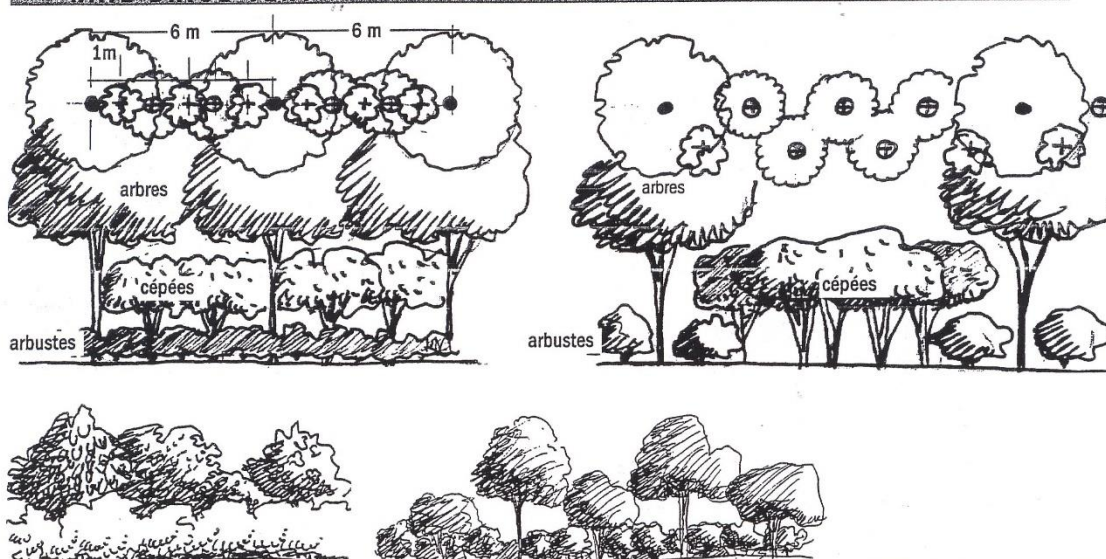


Les distances de plantation varient selon la hauteur de la haie et son mode de taille. Les haies taillées sont plantées plus serrées que les haies de forme libre et prennent moins de place en largeur. La disposition en une seule ligne permet de réaliser une haie sur une faible largeur mais la disposition en quinconce permet aux arbustes un meilleur épanouissement et de multiples combinaisons.

HAIE DE FORME LIBRE



HAIE BRISE-VENT



LOTISSEMENTS & PRL : NOTICE

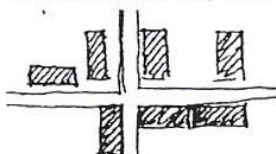
mai 2000

Paysage général

Les nouveaux lotissements et PRL doivent être conçus comme des zones urbanisées. Dans la campagne, lotissements et PRL devront ressembler ou s'inspirer de l'aspect des autres zones urbanisées ; près de bourgs ou villes déjà constitués, il conviendra de proposer une extension harmonieuse avec les quartiers d'accroche. Se rappeler notamment qu'un bourg se caractérise par une forte densité en son centre, par des constructions de moins en moins denses vers la périphérie, et par une végétation d'accompagnement des habitations (haies périphériques autour des propriétés et autour des villages : chemin du tour des haies).

Réseau viaire

Le réseau viaire desservant les différentes parcelles doit prolonger le réseau existant, tant dans sa logique topographique (adaptation au relief et aux cours d'eau), sa morphologie (voies droites ou curves, largeurs...) que pour le maillage fait avec l'existant (prolongement de voies, raccordements, carrefours...).



marquage des carrefours

L'entrée sur le lotissement et/ou sur le PRL doit être particulièrement bien traitée : constructions encadrant l'entrée comme celle d'une rue ; piles de portail ; porche etc.

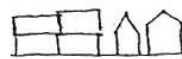
Implantations

Un lotissement (ou un PRL) offre, au-delà d'une certaine taille, un aspect très artificiel dû à l'organisation systématique des parcelles et à l'implantation des constructions.

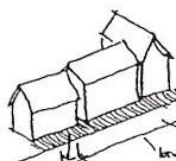
Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

De même, les maisons s'implantant trop souvent au milieu des parcelles, on parvient d'ordinaire à produire un tissu bâti très banal. L'implantation des maisons et des

constructions doit être diversifiée pour accroître l'intérêt du tissu bâti et pour le rendre lisible. En particulier, on cherchera à marquer les carrefours et des croisements (changements d'orientation des voies) ; à rassembler les constructions au plus près des voies.



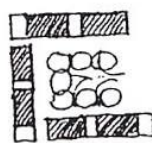
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

Dans le cas d'utilisation de plusieurs types (avec taille, épaisseur, hauteurs différentes), les implantations devront être mélangées pour panacher les modèles et complexifier le paysage bâti.

Constructions

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un PRL, les futures constructions doivent être encadrées par un règlement adapté.

Ces constructions doivent respecter le paysage bâti avoisinant ou les caractéristiques des constructions ordinairement rencontrées dans le secteur géographique : forme matériaux et couleur des toitures, compris débords, aspect des pignons... ; proportion des bâtiments (étroitesse, rapport longueur/largeur...) ; aspect matériaux et couleur des murs ; proportion matériaux et couleur des menuiseries etc.

Couleurs : veiller à ne pas utiliser des couleurs trop éloignées des couleurs

dominantes dans le paysage : blanc, ocre-rouge (brique), brun, ocre beige, bleu clair (en petite quantité), ocre jaune...

Extensions autorisées : auvents, vérandas, travées complémentaires, etc. selon des pentes de toit, des volumétries spécifiques.

A partir d'un modèle constructif précis, on étudiera toutes les variations possibles :

- taille et proportions des percements,
- toiture (débords, pignons libres ou habillés, coyaux, rîes, matériaux...),
- choix des assortiments de couleur entre toit murs et menuiseries.

Les services et équipements (bâtiment d'accueil, salle commune, postes transformateurs, locaux sanitaires, locaux pour poubelles...) font partie du paysage bâti et doivent être assortis aux constructions avoisinantes.

Les équipements particuliers doivent faire l'objet d'une intégration soignée : piscine, douches, jeux pour enfants... Les coffrets pour l'électricité et le gaz doivent être intégrés dans des ouvrages maçonnés.

Les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager associant les plantations (haies, abustes et arbres).

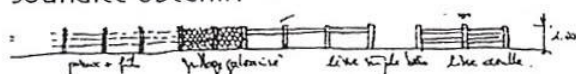
Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

En toute bonne logique, les constructions et leurs extensions, autorisées dans le cadre du Code de l'Urbanisme, doivent faire le cas échéant l'objet d'une autorisation particulière au titre de la loi sur les Sites et de la loi sur les Monuments historiques.

Clôtures

Un paysage bâti est souvent mis à mal par des clôtures inappropriées (démésure, sophistications inopportunes, trop forte diversité des modèles...).

Un règlement veillera à limiter les différentes éventualités permises dans le respect du paysage général qu'il est souhaité obtenir.



Végétation

Des plantations réalisées à l'occasion de l'aménagement du site permettront de constituer les limites externes du site ; de structurer les espaces publics ou collectifs de manière satisfaisante ; de clore éventuellement certaines parcelles et de créer les écrans végétaux nécessaires.

Ces ouvrages doivent être précisément décrits et quantifiés (types de végétaux, modalités de plantation, densité, etc.)

Un règlement doit également prévoir les plantations autorisées et celles qui ne pourront être réalisées. Les végétaux des zones humides, des plaines, des plateaux ou des rivages ne sont pas identiques.

Variations

