



ELABORATION DU PLU DE FERIN



Modification simplifiée approuvée le 02 juillet 2024

> 5. REGLEMENT

<u>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>4</u>
<u>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	<u>11</u>
<u>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u>	<u>11</u>
<u>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u>	<u>20</u>
<u>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</u>	<u>29</u>
<u>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</u>	<u>38</u>
<u>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	<u>44</u>
<u>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</u>	<u>44</u>
<u>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>52</u>
<u>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u>	<u>52</u>
<u>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	<u>61</u>
<u>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u>	<u>61</u>
<u>ANNEXE</u>	
<u>LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES</u>	<u>69</u>
<u>LISTE DES NUANCIERS ADMIS AU SEIN DE LA ZONE AE</u>	<u>71</u>

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Férin.

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

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues aux articles R. 151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

Par les articles qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2°) Les articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de construction, installation ou opération :

a) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement ou dans un périmètre d'opération d'intérêt national ;
- soit après la prescription de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme décidée par l'autorité administrative.

b) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

c) lors de la prescription d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) dans un secteur sauvegardé.

3°) L'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

4°) Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

II - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Douaisis, approuvé en décembre 2007, modifié en novembre 2011, et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Douaisis.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation approuvé le 19 décembre 2015, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) approuvé le 22 décembre 2015 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Scarpe Aval approuvé le 12 mars 2009.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme Local de l'Habitat, et nécessitant la modification du Plan.

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures et transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

III - SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en plusieurs zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation par zone complète le zonage général et permet ainsi de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il est juridiquement rattaché à la zone de laquelle il dépend. Le règlement de ladite zone s'y applique à l'exception de prescriptions particulières.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

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

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En dehors des zones Upr où la reconstruction est interdite par l'arrêté de 1981, et conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE 6 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés sont figurés au document graphique par des trames en damier rouge dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 8 – ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages (lister les éléments protégés au titre de de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de la commune de Férin par délibération a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au document d'urbanisme.

ARTICLE 10 - CLOTURES

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE 11 – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Pour l'ensemble des risques identifiés sur le territoire de Férin et identifiés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et de constructions à édifier.

- 1) Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles d'aléa faible en certains secteurs ;
- 2) Les risques naturels liés au phénomène de remontée des nappes : Sur Férin, on constate qu'elle est sub-affleurante et très forte au sein de la vallée de la Sensée et globalement faible sur le reste du territoire.
- 3) Le risque sismique de niveau 2 (faible). Ce classement implique des règles de construction précises ;
- 4) La commune est concernée par des périmètres relatifs à la protection de 6 captages d'eau localisés le long du Canal de la Sensée.
- 5) Les risques liés à la présence de canalisation de transport de gaz (canalisation Gouy-Bellonne - Douai) ;
- 6) Les risques liés aux munitions anciennes de guerre, présentes sur l'ensemble du département : risques d'explosions, risque toxique, ...
- 7) Le risque industriel lié à la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (Service Navigation du Nord-Pas-de-Calais).

ARTICLE 12 – AUTRES DISPOSITIONS

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).
- 2) Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies

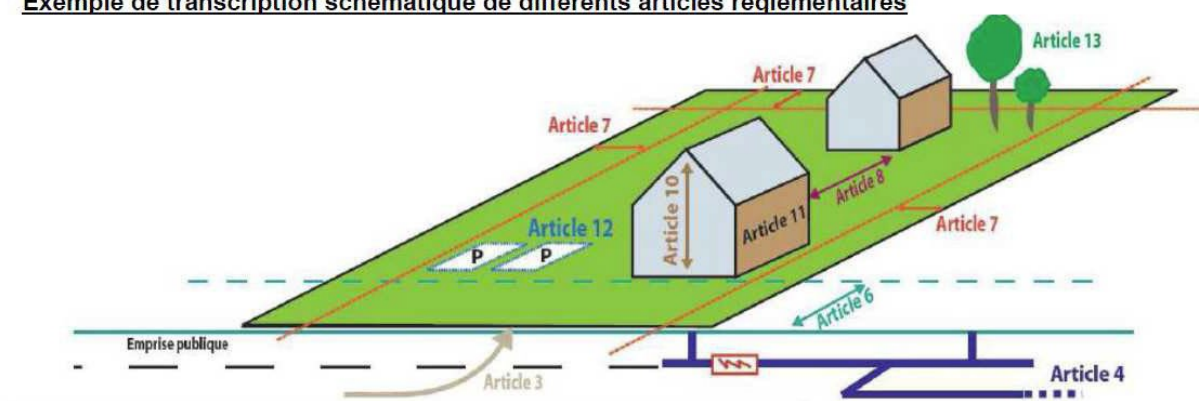
publiques par les personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000). Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

- 3) Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

ARTICLE 13 – RECOMMANDATIONS

- 1) Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est recommandé entre autres de :
 - Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
 - Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Exemple de transcription schématique de différents articles réglementaires



- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Desserte par les réseaux.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond à la zone urbaine ancienne centrale de la commune occupée par les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'activités et d'équipements publics et des activités agricoles.

Elle comporte un secteur particulier, le secteur UApr, situé dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'eau potable.

Ce secteur est en partie concernée par un aléa de remontées de nappes sub-affleurante identifiée au plan de zonage (source BRGM).

Les recommandations associées sont les suivantes :

- éviter les caves et sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- rehausser au droit du projet la dalle du 1er plancher habitable par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestiers,
3. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
4. La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
5. Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
8. Les garages en sous-sol.
9. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,

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

PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
3. L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
4. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

En sus, dans le secteur UApr :

1. Les constructions admises devront respectées les prescriptions de la servitude de protection du captage d'eau potable et les dispositions afférentes aux périmètres rapprochés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Tout ou partie de la façade des constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

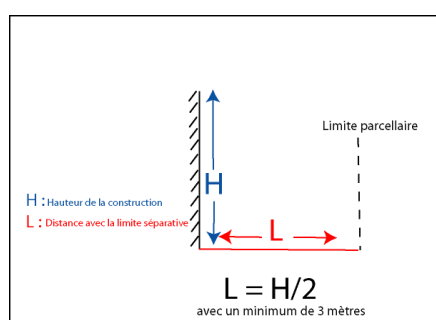
Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :



- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à ½ de la hauteur du faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ou de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 2.5 m tel qu'abris de jardin, chenils ...

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL :

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- L'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ...
- L'emploi de matériaux de récupération.

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

Les éléments de patrimoine bâti repérés sont préservés en vertu du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70 % du total des surfaces) matériau d'aspect brique. Les bardages bois sont autorisés à conditions de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des façades :

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche sont interdites.

Volumes – percements

Les percements devront respecter les rythmes existants

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale de toiture.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur les voies, emprises publiques et les limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale ou d'aspect brique rouge,
 - soit d'un grillage métallique doublé d'une haie végétale ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres en limite latérale et 1,50 mètres en façade ;
- des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

D'autres dispositions d'implantation peuvent être exigées pour des questions de sécurité et d'accessibilité.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

Il est requis une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

Constructions à usage d'artisanat et de commerces :

Pour les surfaces de vente comprises entre 0 et 300 m². Il est requis une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m² Il est requis une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au moins 4 places de stationnement.

Un minimum de 20% de la surface du terrain sera traité en espace vert : engazonnement, masses arbustives,

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l’ensemble de la zone :

Dans les nouvelles zones d’aménagement des fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus.

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune occupées par les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'activités et d'équipements publics.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestiers,
3. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
4. La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
5. Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
8. Les garages en sous-sol.
9. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
3. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Tout ou partie de la façade des constructions doivent être implantées :

Avec un retrait d'au moins 5 mètres et maximum de 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

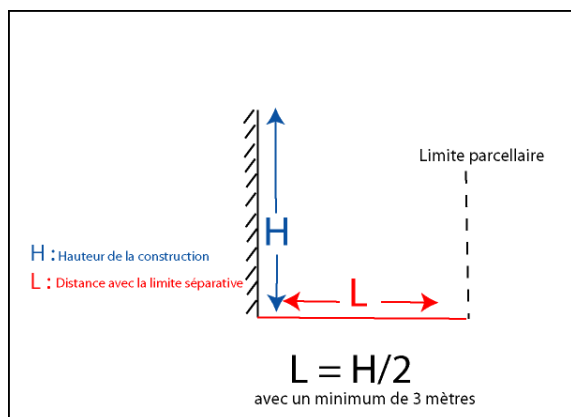
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :



- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ou de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 2.5 m tel qu'abris de jardin, chenils ...

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle « hors terrasses et entrées charretières ».

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL :

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- L'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ...
- L'emploi de matériaux de récupération.

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

Les éléments de patrimoine bâti repérés sont préservés en vertu du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70 % du total des surfaces) matériau d'aspect brique. Les bardages bois sont autorisés à conditions de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des façades :

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche sont interdites.

Volumes – percements

Les percements devront respecter les rythmes existants

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont interdites.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur les voies, emprises publiques et les limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale ou d'aspect brique rouge,
 - soit d'un grillage métallique doublé d'une haie végétale ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres en limite latérale et 1,50 mètres en façade ;
- des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager imposer la réalisation et l'entretien en limite du domaine public d'une haie éventuellement doublée d'une clôture grillagée, pour l'harmonie visuelle et une meilleure captation des eaux de pluie.

D'autres dispositions d'implantation peuvent être exigées pour des questions de sécurité et d'accessibilité.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

Il est requis une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

Constructions à usage d'artisanat :

Il est requis une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces :

Pour les surfaces de vente comprises entre 0 et 300 m². Il est requis une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher

Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m² Il est requis une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au moins 4 places de stationnement.

Un minimum de 50% de la surface du terrain hors terrasses et entrées charretières sera traité en espace vert : engazonnement, masses arbustives,

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

L'espace privatif entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 – OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Dans les nouvelles zones d'aménagement des fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UC correspond à la zone urbaine aux abords du canal et de la Petite Sensée occupées principalement par les constructions à usage d'habitation.

Ce secteur est en partie concernée par un aléa de remontées de nappes sub-affleurante identifiée au plan de zonage (source BRGM).

Les recommandations associées sont les suivantes :

- éviter les caves et sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- rehausser au droit du projet la dalle du 1er plancher habitable par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestiers,
3. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
4. La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
5. Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
8. Les garages en sous-sol.
9. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;

- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- 2. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
- 3. L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
- 4. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Tout ou partie de la façade des constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,



Les constructions à usage d'artisanat devront s'implanter en retrait et devront respecter un recul compris entre 7 et 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

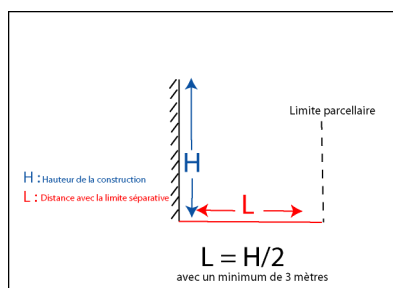
Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :



- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ou de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 2.5 m tel qu'abris de jardin, chenils ...

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL :

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- L'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ...
- L'emploi de matériaux de récupération.

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

Les éléments de patrimoine bâti repérés sont préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70 % du total des surfaces) matériau d'aspect brique. Les bardages bois sont autorisés à conditions de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des façades :

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche sont interdites.

Volumes – percements

Les percements devront respecter les rythmes existants.

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale de toiture.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur les voies, emprises publiques et les limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale ou d'aspect brique rouge,
 - soit d'un grillage métallique doublé d'une haie végétale ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres en limite latérale et 1,50 mètres en façade ;
- des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

D'autres dispositions d'implantation peuvent être exigées pour des questions de sécurité et d'accessibilité.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

Il est requis une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

Constructions à usage d'artisanat et de commerces :

Pour les surfaces de vente comprises entre 0 et 300 m². Il est requis une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m² Il est requis une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour au moins 4 places de stationnement.

Un minimum de 50% de la surface du terrain sera traité en espace vert : engazonnement, masses arbustives,

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 – OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l’ensemble de la zone :

Dans les nouvelles zones d’aménagement des fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE est destinée à accueillir des constructions à usage d'activité économique, artisanale, de bureaux ou de services.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles liées à l'usage d'activité économique, artisanale, de bureaux ou de services.

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

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. La reconstruction après sinistre, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou annexes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance (L) égale à la moitié de la hauteur (H) en tout point du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$).

Cependant, une construction pourra s'implanter en limite de parcelle si elle vient s'adosser sur une construction mitoyenne établie sur une parcelle voisine. Dans ce cas, la nouvelle construction devra respecter la hauteur de l'ancienne construction et des mesures devront être prises pour éviter la propagation éventuelle des incendies (murs coupe-feu par exemple).

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise (< ou = à 20 m²).

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé,

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

La couleur des façades :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- L'implantation des constructions en façade de la RD643 et la RD25 devra se faire de manière à valoriser l'effet qualitatif de la façade.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur :

- Une hauteur maximale de 2 m,
- Grilles et grillages rigides doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- Teinte : sombre.

Les portails d'accès aux parcelles auront une hauteur de 3 mètres maximum, leur largeur sera au minimum de 3,50 mètres.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures.

Aires de stockages

Les dépôts à l'air libre et autres installations de stockage extérieurs, rendus nécessaires par l'activité devront être réalisés à l'arrière des bâtiments principaux de manière à ne pas être visible depuis la RD643 et la RD25.

Ils seront en outre ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

Enseigne

Les dispositions relatives à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes doivent être conformes au code de l'environnement.

Les dispositions générales suivantes seront respectées pour les enseignes :

- Les enseignes doivent être intégrées au projet architectural,
- Le projet d'enseigne doit figurer sur les plans de demande de permis de construire,
- Les enseignes doivent être intégrées au volume de la façade et ne pas dépasser les limites de cette façade. Les enseignes dépassant la hauteur du bâtiment sont interdites.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'artisanat et de commerces :

Pour les surfaces de vente comprises entre 0 et 300 m². Il est requis une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher

Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m² Il est requis une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200m² de surface de plancher, un local ou une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour au moins 4 places de stationnement.

Un minimum de 15% de la surface du terrain sera traité en espace vert : engazonnement, masses arbustives,

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 – OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les nouvelles zones d'aménagement des fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestiers,
3. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
4. La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
5. Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
8. Les garages en sous-sol.
9. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;

2. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
3. Les constructions sont autorisées uniquement si elles s'intègrent dans une réflexion globale de la zone, en cohérence avec les objectifs fixés par la commune.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasses sont interdites.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur,

Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie de la façade des constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres et maximum de 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à ½ de la hauteur du faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 2.5 m tel qu'abris de jardin, chenils ...

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé,

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + étage ou rez-de-chaussée + combles.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL :

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70 % du total des surfaces) matériau d'aspect brique. Les bardages bois sont autorisés à conditions de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des façades :

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche sont interdites.

Volumes – percements

Les percements devront respecter les rythmes existants

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont interdites.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur les voies, emprises publiques et les limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- elles doivent être constituées d'un grillage métallique rigide avec soubassement éventuel doublé ou non d'une haie végétale ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres en limite latérale et 1,50 mètres en façade ;
- des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

D'autres dispositions d'implantation peuvent être exigées pour des questions de sécurité et d'accessibilité.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager imposer la réalisation et l'entretien en limite du domaine public d'une haie éventuellement doublée d'une clôture grillagée, pour l'harmonie visuelle et une meilleure captation des eaux de pluie.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement, hors garage.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

Il est requis une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

Constructions à usage d'artisanat :

Il est requis une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces :

Pour les surfaces de vente comprises entre 0 et 300 m². Il est requis une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m² Il est requis une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour au moins 4 places de stationnement.

Un minimum de 50% de la surface du terrain sera traité en espace vert : engazonnement, masses arbustives,

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 – OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les nouvelles zones d’aménagement des fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de son intérêt agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles peuvent accueillir des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones identifiées :

- A : elle est équipée ou non. Il s'agit de zones destinées à l'activité agricole.
Ce secteur comprend des bâtiments qui, en raison de leur caractère architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ou d'une extension limitée, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Ap : Il s'agit de zones destinées à l'activité agricole dans laquelle les constructions sont soumises à des prescriptions afin de maintenir les coupures urbaines.
- Ae : Il s'agit de zones destinées à l'activité agricole dans laquelle les constructions sont soumises à des prescriptions particulières en vue de conserver les vues vers la Vallée de la Sensée.
- Azh, secteur de zones à dominante humide.

Ce secteur est en partie concernée par un aléa de remontées de nappes sub-affleurante identifiée au plan de zonage (source BRGM).

Les recommandations associées sont les suivantes :

- éviter les caves et sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- rehausser au droit du projet la dalle du 1er plancher habitable par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.
- Les éoliennes,
- Les centrales solaires,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

- Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

Sont interdits en secteur Azh, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau .

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

L'activité agricole

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'activité complémentaire

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.

Le logement de fonction

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.

Les services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les abris et annexes

- Si nécessaires à l'exploitation agricole.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, La réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ap, ne sont autorisées ou admises sous condition que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris mobiles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations liées à la voirie et aux réseaux divers (forages, alimentation électrique, etc.) à condition de ne pas porter atteinte au site.

Sont autorisés en secteur Azh, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui ne compromet pas l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), y compris un projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau ».

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de

distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les travaux d'extension de réseau sont à la charge du pétitionnaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

Les travaux d'extension de réseau sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Tout ou partie de la façade des constructions doivent être implantées ou installations nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales ou communales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface

au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

Dans le secteur Ae, les constructions devront s'implanter perpendiculairement aux voies et emprises publiques.

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

Toute construction doit s'implanter avec un recul d'au moins 8 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

En zone Ap, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

La hauteur maximum des constructions d'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur 1 seul niveau.

Dans le secteur Ae, la hauteur maximum des constructions d'exploitation agricole ne peut excéder 10 mètres au point le plus élevé.

Dans le secteur Ap, cette hauteur ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL :

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

Les éléments de patrimoine bâti repérés sont préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable.

La couleur des façades :

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche sont interdites.

Volumes – percements

Les percements devront respecter les rythmes existants

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale de toiture.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

BATIMENTS AGRICOLES

Parements extérieurs

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un bardage, d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant. Le bardage en bac acier doit être laqué en usine.

La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les revêtements des façades doivent être de teintes naturelles (le blanc pur est interdit).

Les traitements de surface seront le plus intégrés possible au paysage (aspect bois ...).

En sus, dans le secteur Ae, les teintes employées respecteront le nuancier de couleur mis en annexe.

Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du corps principal des constructions sera monopente ou à deux versants.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée laissée brute, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les toitures. Est notamment autorisé le bardage en bac acier à condition qu'il soit laqué en usine.

Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.

Dans le secteur Ae, les teintes employées devront respecter le RAL de couleur mis en annexe.

Dans le secteur Ae :

En raison des perspectives paysagères vers la Vallée à maintenir, l'architecture devra être adaptée en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (surélevés par rapport au terrain naturel), les remblais et les déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site.

Dans le secteur Ap, les matériaux engagés seront d'aspect bois et/ou translucides.

POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur les voies, emprises publiques et les limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- elles doivent être constituées :
 - soit de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;
 - soit d'un grillage et panneaux rigide avec soubassement éventuel, de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés le cas échéant par des arbres de qualité équivalente.

Les abords des constructions doivent être plantés d'arbres et d'arbustes en mélange.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les nouvelles zones d'aménagement des fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages. Elle recouvre notamment les espaces boisés. Il s'agit de zones non équipées, actuellement naturelles et représentant un intérêt écologique et/ou paysager.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- NI, regroupant les espaces naturels où sont autorisées les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif (terrain de sport, équipements associatifs, et culturelles, aménagement paysager, bassin d'infiltration d'eaux pluviales, etc.)
- Npi, situé dans l'emprise du périmètre de protection immédiat du point de captage d'eau potable.
- Npr, situé dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'eau potable.
- Nzh, secteur de zones à dominante humide.

Ce secteur est en partie concernée par un aléa de remontées de nappes sub-affleurante identifiée au plan de zonage (source BRGM).

Les recommandations associées sont les suivantes :

- éviter les caves et sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- rehausser au droit du projet la dalle du 1er plancher habitable par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N2, y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

Sont interdits en secteur Nzh, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau .

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

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS, SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N :

1. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée ;
2. Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs ;

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU.

EN SUS EN SECTEUR NL:

Est autorisée la construction de bâtiments dont l'usage courant est lié aux activités de loisirs, de services, et activités administratives dans un but associatifs, culturel, dans les conditions suivantes :

1. La réalisation d'équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement du site, et les travaux et aménagements permettant une amélioration qualitative des activités, dans le respect de l'environnement ;
2. La réfection, l'amélioration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

En sus, dans le secteur Npi et Npr :

1. Les constructions admises devront respecter les prescriptions de la servitude de protection du captage d'eau potable et les dispositions afférentes aux périmètres rapprochés.

Sont autorisés en secteur Nzh, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui ne compromet pas l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements,

affouillements et excavations....), y compris un projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau ».

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les travaux d'extension du réseau sont à la charge du pétitionnaire.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

Les travaux d'extension de réseau sont à la charge du pétitionnaire.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation de tout ou partie de la façade des constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

EN SECTEUR NL :

Tout ou partie de la façade des constructions peuvent être implantées :

- Soit à la même distance de l'alignement que la construction existante
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE NL :

Les constructions et installations doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques principales, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 5m.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

En zone NI, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N :

La hauteur des extensions ne peut excéder celle de la construction principale. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

EN SECTEUR NL :

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction à laquelle elles se rattachent.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL :

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,

La couleur des façades :

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche sont interdites.

Volumes – percements

Les percements devront respecter les rythmes existants

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale de toiture.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.

•

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur les voies, emprises publiques et les limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- elles doivent être constituées :
 - soit de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;
 - soit d'un grillage et panneaux rigide avec soubassement éventuel, de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

D'autres dispositions d'implantation peuvent être exigées pour des questions de sécurité et d'accessibilité.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

Les espaces boisés classés à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les nouvelles zones d'aménagement des fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus.

ANNEXE – LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES

Les espèces d'arbres recommandées pour être utilisées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels sont les suivantes :

- *Alisier blanc*
- *Alisier torminal*
- *Aulne glutineux*
- *Bouleau commun*
- *Châtaignier*
- *Charme (marcescent)*
- *Chêne pubescent ou blanc*
- *Chêne pédonculé*
- *Chêne sessile*
- *Erable champêtre*
- *Erable sycomore*
- *Erable plane*
- *Hêtre (marcescent)*
- *Merisier*
- *Noyer commun*
- *Orme*
- *Tilleul à petites feuilles*
- *Poirier commun*
- *Pommier commun*
- *Saule blanc*
- *Sorbier des oiseleurs*

Les haies arbustives de type naturel peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

- *Aubépine épineuse*
- *Aubépine monogyne*
- *Cornouiller mâle*
- *Cornouiller sanguin*
- *Eglantier*
- *Erable champêtre*
- *Fusain d'Europe*
- *Noisetier commun*
- *Pommier commun*
- *Poirier commun*
- *Prunier épineux*
- *Troène commun*
- *Houx commun*
- *Lierre (Hedera helix)*
- *Viorne lantane*

- Viorne obier

Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

- *Abelia*
- *Boule de Neige*
- *Buddleia*
- *Forsythia*
- *Hibiscus*
- *Groseillier fleurs*
- *Lilas*
- *Rosa*
- *Seringat*
- *Spirée*
- *Berberis verts, Juliana, stenophylla*
- *Cotoneaster franchetti, lacteus*
- *Ceanothe thirsyflorus*
- *Choysia*
- *Escallonia*
- *Lierre panaché (Hedera)*
- *Laurier du Portugal*
- *Laurier du Caucase*
- *Laurier tin*
- *Osmanthus heterophylle*
- *Troène de Chine*

Les plantes grimpantes conseillées sont les suivantes :

- *Actinidia*
- *Aristolochie*
- *Bignone*
- *Clématite*
- *Glycine*
- *Hortensia*
- *Rosier*
- *Tecomas*
- *Vigne à vin*
- *Vigne vierge*
- *Chèvrefeuille*
- *Jasmin*
- *Lierre panaché ou vert (Hedera)*

NUANCIERS ADMIS AU SEIN DE LA ZONE Ae

Tonalités des bardages ou enduits pour façades :

RAL 1001, 1002, 1012, 1018, 1023,
RAL 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3032,
RAL 4004, 4007,
RAL 7002, 7006.

Tonalités des toitures :

RAL 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3032.