

Z

O

R

>

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Approbation

REGLEMENT

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
- Chapitre I - <u>Dispositions propres à la zone U</u>	10
- Chapitre II - <u>Dispositions propres à la zone UE</u>	24
- Chapitre III - <u>Dispositions propres à la zone UF</u>	32
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	38
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	53
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	63
<u>ANNEXES</u>	73

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire communal de VRON en totalité.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

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

A – Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B – Par l'article R 111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

2° Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

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 (article L 111-10) ;
- soit, l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B – A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111-9).

C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits « secteurs sauvegardés » et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3° L'article L 421-4 précisant ceci : « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

4° L'article L 421-5 qui dispose que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

II – Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- 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 d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'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 de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 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.

III– Se conjuguent 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...

IV– Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indice U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

1) Les zones urbaines

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de VRON comporte deux zones urbaines :

- **La zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle est complétée les secteurs suivants :

Un secteur Ua caractérise le noyau urbain ancien et dense, tandis que les quartiers d'extension se positionnent en U avec une urbanisation aérée et diversifiée,

Un secteur Up qui couvre l'hypercentre historique du bourg,

Un secteur Uh couvre la propriété du Clos du Moulin, qui abrite une activité hôtelière haut de gamme,

Un secteur Uj couvre les espaces de jardins,

Un secteur Ut abrite les équipements sportifs, culturels et de loisirs,

- **La zone UE** est affectée aux établissements industriels et artisanaux liés à l'entreprise Pasquier et susceptible de présenter des nuisances.
- **La zone UF** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.

2) Les zones à urbaniser

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par les lettres AU.
Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **La zone AU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone AUr** est une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone AUrf** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation artisanale dans le cadre du présent document

3) Les zones agricoles

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.
Equipées ou non, elles permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

- **La zone A** apparaît sur le territoire de VRON.

Elle est complétée des secteurs suivants :

- **Le secteur Ae** couvre la station d'épuration de l'usine Pasquier
- **Le secteur Ah** relatif au périmètre rapproché du captage
- **Le secteur An** est couvert par la zone Natura 2000.

4) Les zones naturelles

- **La zone N** regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou bien en raison d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est complétée des secteurs suivants :

- **Le secteur Nm** délimite le moulin.
- **Le secteur Nn** est couvert par la zone Natura 2000.

De plus, figurent au plan :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 2) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- 3) Les chemins piétonniers existants à protéger

Les dispositions des zones urbaines sont développées au sein du titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV du présent règlement.

La vocation et les caractères de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre lui correspondant.

Chaque chapitre comporte une déclinaison en trois sections et quatorze articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

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, aires de jeux et de loisirs, de plantations

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R 123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé de l'indice de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEURS

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, éoliennes etc ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur.

Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

ARTICLE VI – PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE VIII – RAPPEL DES TEXTES

- Clôtures

Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.

- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

- Vestiges archéologiques :

1 – Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2 – 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.

- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ZONES URBAINES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. suivantes :

- **La zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

Un **secteur Ua** comprend le noyau ancien dense.

Les quartiers mixtes constitués à la fois d'une urbanisation linéaire traditionnelle et de constructions récentes de type pavillonnaire sont regroupés en zone U. Cette zone présente donc un tissu discontinu et aéré.

Un **secteur Up** qui couvre l'hypercentre historique du bourg,

Un **secteur Uh** couvre la propriété du Clos du Moulin, qui abrite une activité hôtelière haut de gamme,

Un **secteur Uj** couvre les espaces de jardins.

Un **secteur Ut** abrite les équipements sportifs, culturels et de loisirs.

- **La zone UE** est une zone aujourd'hui affectée aux établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service.
- **La zone UF** est une zone aujourd'hui affectée aux établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie agglomérée de la commune.

Elle comprend un secteur particulier Ua qui caractérise le tissu bâti ancien dense,

Un secteur Up qui couvre le centre historique du village,

Un secteur Uh abrite le Clos du Moulin (le château, son jardin et son parc, l'ancienne ferme qui abrite aujourd'hui hôtel-restaurant-salles de réceptions...).

Un secteur Uj couvre les espaces de jardins.

Un secteur Ut abrite les équipements sportifs, culturels et de loisirs.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus en 2004).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activité incompatible avec la présence des habitants, soumises ou non à la réglementation des installations classées.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules
3. Les affouillements et exhaussements des sols exceptés s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les terrains de camping et de caravanning
6. Les habitations légères de loisirs
7. Le garage de caravanes et de camping-cars visible depuis l'espace public dépassant le seuil d'un élément de ce type par unité foncière.
8. Le stationnement permanent de caravanes et de camping-cars.
9. La création de bâtiments agricoles et industriels en dehors des sièges et établissements existants, ainsi que l'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage d'activités dont les caractéristiques modifient le caractère de la zone et dans le cas où l'importance et la nature des travaux envisagés aient pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage
10. Les constructions sur terre
11. Deux constructions à usage d'habitation positionnées l'une derrière l'autre par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Dispositions particulières :

En secteurs Ua et Up, les stations services, les stations de lavage pour automobiles.

En secteur Uj, tous types d'occupations et d'utilisations du sol autres que les garages, annexes, dépendances, serres, abris, et équipements voués aux activités équestres (boxes, manège, carrière, bâtiments liés...) ; un seul centre équestre sera autorisé dans la totalité des secteurs Uj.

En secteur Ut, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux activités culturelles, scolaires, sportives, touristiques ou de loisirs et au stationnement des véhicules.

En secteur Uh, toutes constructions, occupations ou utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui s'inscrivent et/ou « prolongent » l'activité hôtelière et de restauration actuelle – à savoir les structures d'hébergement et de loisirs.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées toutes occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas spécifiquement interdites au précédent article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7, 8 et 10
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les groupes de garages (au delà de deux unités) individuels ou collectifs ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

La création de voies privées en impasse est interdite, **hormis en secteur Uh.**

Les différentes caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De même, elles doivent être adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable **I**

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement **II**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif ou à défaut, être pourvue d'un système d'assainissement autonome (évacuation des eaux ménagères et matières usées), dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau collectif prévu à cet usage. Toutefois, en l'absence de ce réseau, les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel, à l'intérieur de la parcelle, sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics techniques compétents.

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser. Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines. Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (désherbage...).

Electricité et Télécommunications **III**

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Préservation des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales **IV**

Dans le secteur Uh, les constructions autorisées devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales (fossé, drain, mare... qui devront en outre être maintenus).

ARTICLE U 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à cet alignement

Dans tous les cas, les façades principales des constructions d'habitations se situeront dans une bande de 25 mètres maximum, comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faîtage du toit et implantés derrière la construction principale.

Dispositions particulières

Dans le secteur Ua, la bande constructible précédemment déterminée est ramenée à 15 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

En secteur Up les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait maximal de 5 mètres.

En secteur Uh, les constructions autorisées sont dispensées de l'ensemble des précédentes règles de recul, que ce soit par rapport à l'unique voie de desserte du site située rue du Général Leclerc, ou à la rue du Moulin le bordant également.

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC - salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20 m²) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure et à condition que l'implantation ne porte pas atteinte à l'environnement du terrain.

Dispositions particulières

En secteur Up, la construction devra rejoindre les deux limites séparatives ou l'une de ces deux limites. Dans le second cas, et dans le cas d'une construction en retrait par rapport à l'alignement de la voie, une continuité visuelle sur rue sera assurée par un mur bahut surmonté d'une lisse, un portail ou une annexe de hauteur minimale de 1,80 m édifiés en même temps que la construction principale.

Dans le secteur Ua, l'implantation de la construction principale devra au moins se caler sur l'une ou l'autre des constructions voisines (à l'alignement, en retrait, valeur du retrait).

En secteur Uh, toute construction doit être distante du mur d'enceinte Nord qui borde le CR « dit de Derrière les Haies » de 20 mètres minimum (cf. bande inconstructible présentée au zonage en page 34 du dossier de Révision Simplifiée n°4).

ARTICLE U 8

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent. En règle générale, la distance à respecter est de 4m.

ARTICLE U 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.
Un seul niveau de comble est autorisé.

Les règles de hauteur devront être adaptées afin de permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines et sous réserve de l'intégration de la construction dans le paysage.

Cependant, la hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 5 mètres.

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles autorisés, la hauteur maximum au faîtage est quant à elle fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières:

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Dans **le secteur Uj** : 2,5 mètres à l'égout de toiture
- Dans **le secteur Ut** : 9 mètres à l'égout de toiture pour les équipements et 3,50 mètres à l'égout de toiture pour les habitations autorisées
- Dans **les secteurs Ua et Up**, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions. Toutefois, les hauteurs devront être adaptées afin de permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines et sous réserve de l'intégration de la construction dans le paysage.
- Dans **le secteur Uh** (secteur constructible au plan de zonage, page 34 de la Révision Simplifiée n°4, avec limitation des hauteurs de bâti), la hauteur des constructions autorisées n'excédera pas 7 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE U 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut être refusé ou 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. »

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement peuvent être acceptées sous réserve d'une étude préalable au permis de construire. Cette étude sera relative, d'une part à l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre. Elle sera remise au service compétent en mairie.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les maisons individuelles de volume « ramassé » (longueur du pignon se rapprochant de celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

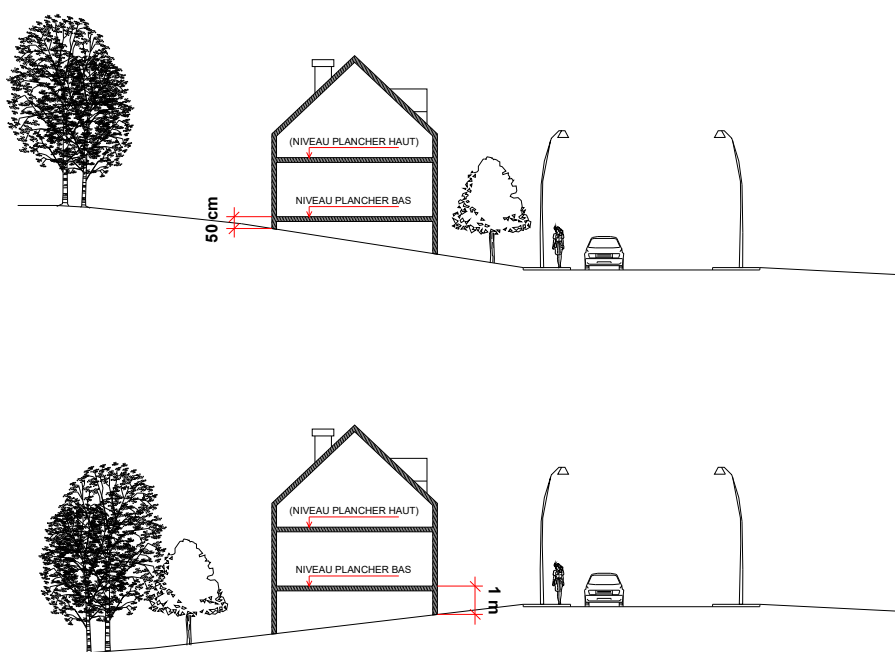
En secteur Uh, sur les zones de relief du site (secteur constructible tramé au plan de zonage), le volume principal de la construction respectera le rapport d'une Longueur mesurant au minimum 2 fois la largeur ($L = 2 \times l$, au moins), avec un sens de faitage parallèle aux courbes de niveaux.

Pour l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions sur tertre sont interdites.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

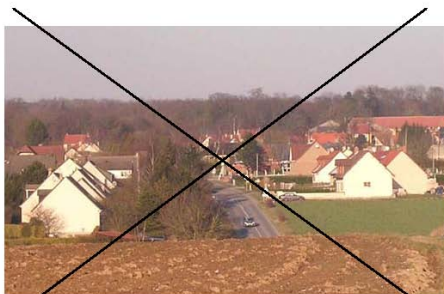
- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Dans le cas de parcelles latérales construites ne respectent pas ces précédentes règles, un terrain vierge pressenti à la construction pourra lui aussi déroger à ces règles pour des raisons d'harmonisation.



Pignons

Les pignons des constructions individuelles ou accolées ne doivent pas être de teinte claire.



EXEMPLES DE VARIATIONS DE TEINTES EN PIGNON ►



Constructions à usage d'habitation I

1. Toitures

Les toitures des constructions principales nouvelles seront à deux ou à quatre pans, et leur pente respectera un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Les coyaux en partie basse de la toiture sont autorisés.

Les toitures à la Mansart sont interdites.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations.

2. Matériaux de couverture

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles, la tuile ardoisée noire non brillante, le zinc ou le cuivre, l'inco plombé. La tuile vernie est interdite.

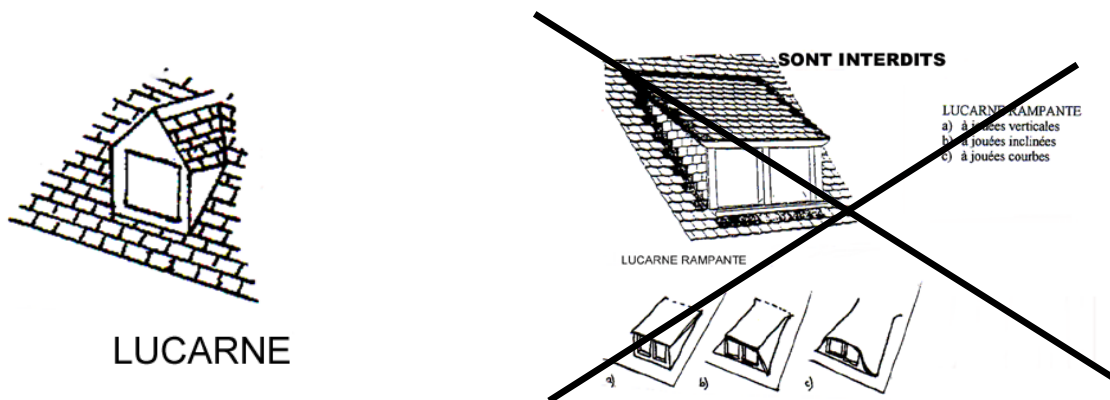
L'emploi de tôle métallique, de tôle fibrociment et de tout matériau brillant est interdit.

Les plaques translucides en couverture sont interdites.

3. Ouvertures en toiture

L'emploi des lucarnes est recommandé. Les "chiens-assis" ou les lucarnes rampantes à jouées verticales, inclinées ou courbes sont interdites.

Les lucarnes maçonnées devront être implantées dans la partie basse du toit, à l'aplomb du mur du rez-de-chaussée. Les lucarnes menuisées pourront être implantées avec un léger retrait par rapport à la façade.



Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

4. Façades, matériaux

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins de bois, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

3 Les imitations de matériaux tels que les faux pans de bois, ainsi que le fibro-ciment brut, sont interdits ; de même le placage de matériaux tels que le carrelage est interdit. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.

- 4 L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- 5 Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques, léopard et flammées sont interdites.
- 6 Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. (Se reporter au Cahier de Recommandations architecturales).
- 7 Les ouvertures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'aspect général de la façade (harmonisation de la taille comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc...).
L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux ouvertures situées sur la façade arrière de la construction. La transformation des façades à caractère commercial devra respecter le rapport des axes de composition avec les ouvertures d'étage.
- 8 Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités.

Constructions à usage d'annexe II

1- Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2- Couvertures

Lorsqu'elle est accolée à la construction principale, la construction annexe aura une couverture de matériau et de couleur identiques à ceux composant la couverture de la construction principale.

La tôle ondulée, la tôle fibrociment ou le shingle sont interdits.

3- Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4- Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal, une unité d'aspect sera recherchée.

Des annexes réalisées en clins de bois pourront être autorisées.

Les extensions d'annexes -couvertures et façades- pourront être construites avec les mêmes matériaux que ceux présents dans la construction existante, par souci d'homogénéité et si l'intégration dans l'environnement est bien respectée.

1- Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2- Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

L'emploi du zinc et du cuivre est admis.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

3- Façades, matériaux

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Toutefois, pour ce type de constructions, l'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

Dans le secteur Uh, les constructions autorisées devront faire l'objet d'une attention particulière en terme d'intégration paysagère. Pour l'ensemble des façades, l'emploi de matériaux d'aspect bois naturel, d'aspect brique, et de teinte craie, sera exclusif, tel qu'observé dans l'environnement en contexte traditionnel.

Les menuiseries seront obligatoirement de sections fines.

Les volets roulants seront interdits s'ils ne sont pas doublés de volets à battants.

Clôtures **IV**

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent également être régulièrement entretenues.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable et autorisation.

Les dispositions suivantes ne concernent pas l'entretien des clôtures existantes.

1- Clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

- mur maçonné : mur en briques, mur en briques ou en parpaings enduits, mur alternant moellons et briques, couronnement par un chaperon en tuiles ou en briques ;
- muret bas (60 à 80 cm) couronné de briques rouges unies et surmonté d'un ouvrage en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, etc à l'exclusion du grillage) ;
- haie, doublée ou non d'un grillage sur potelets métalliques, constituée de plantes et d'arbustes locaux (liste annexée à la fin du règlement) ;
- grillage, obligatoirement doublé d'une haie.

Dispositions particulières :

En secteurs Up et Ua, les dispositions ci-dessus s'appliquent, à l'exception des clôtures de composante uniquement végétale qui sont interdites.

2- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur
- d'un muret
- de plaques de béton
- d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Des éléments peuvent être employés conjointement.

L'emploi de grillage seul est interdit.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, ne doit pas excéder 2.00 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

ARTICLE U 12

STATIONNEMENT

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves.

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

Il est exigé les stationnements suivants :

- * pour les logements construits individuellement : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par logement ;
- * pour les hôtels : une place de stationnement par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement manquantes, ou de participer à la réalisation de stationnements publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 et R 332.23 du Code de l'Urbanisme.

Espaces boisés classés – Paysage I

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

Espaces libres et plantations II

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardin d'agrément.

Par ailleurs, sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments ou réalisés tout type d'aménagement, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées (liste annexée).

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant d'essences locales ou marcescent formant écran, est impérative.

Dispositions particulières :

En secteurs Ua et Up, le coefficient d'espaces planté est fixé à 20% minimum de la surface de la parcelle.

En secteur Uh, les espaces libres, non bâtis, les aires de stationnement, feront l'objet d'un plan de paysagement intégrant pleinement la donne végétale aux futurs aménagements ; l'objectif consiste à favoriser l'intégration paysagère des projets, à créer un événement de qualité dans un environnement architectural et naturel lui-même très riche.

Pour toute plantation supprimée, il est imposé de replanter dans les mêmes proportions.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est affectée aux établissements industriels et artisanaux liés à l'entreprise Pasquier et susceptible de présenter des nuisances.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 112 du Code de l'Urbanisme.

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement sont soumises à autorisation dès lors qu'elles contiennent plus de 10 véhicules.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les bâtiments à usage d'habitation de toute nature.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les dépôts de ferrailles.
4. Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les terrains de camping et de caravaning.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes.
9. En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Peuvent être autorisés :

1. **Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendrent ou non les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement ;**
2. **Les constructions ou l'extension à usage d'habitation (gardiennage, surveillance) et de services (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise,...), lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes ;**
3. **Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination ;**
4. Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Tout nouvel accès sur la Route Départementale 1001 est interdit. L'aménagement d'accès existants est autorisé (élargissement...), le déplacement d'un accès est également possible ; dans tous les cas, il convient de ne pas augmenter le nombre d'accès à la zone aujourd'hui existants.

ARTICLE UE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable **I**

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement **II**

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

En l'absence de réseau public, il sera réalisé un système d'assainissement individuel autonome conforme des services techniques et administratifs compétents. Cette installation sera conçue en vue d'un branchement ultérieur sur le réseau public dès qu'il existera.

Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau collectif prévu à cet usage. Toutefois, en l'absence de ce réseau, les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel, à l'intérieur de la parcelle, sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics techniques compétents.

Electricité et Télécommunications **III**

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5

SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE UE 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement –ou de la limite qui s'y substitue- des voies publiques ou privées existantes ou à créer, ni à moins de 25 mètres de la Route Départementale 1001.

Ces dispositions -concernant un retrait minimum d'implantation par rapport à la voie- ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure (poste de transformation etc...) et aux bâtiments de hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Par rapport à la RD 1001 :

- Les dépôts de matériaux inertes sont strictement interdits dans la bande d'inconstructibilité de 25 mètres.
- Les 5 premiers mètres s'appuyant contre la limite du domaine public sont destinés à la plantation d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.
- Les 20 mètres suivants devront rester dégagés, permettant l'installation de parkings, voirie ou espaces verts. Toutefois les équipements d'infrastructure et les bâtiments de hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout de toiture pourront y être autorisés.
- Un "alignement" approximatif des bâtiments sera dans la mesure du possible recherché afin d'assurer une continuité dans l'appréciation visuelle de la zone.

ARTICLE UE 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être distante des limites séparatives et de fond de parcelle de 5 mètres minimum.

ARTICLE UE 8

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE UE 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est limitée à la hauteur des bâtiments aujourd'hui existants.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos...).

ARTICLE UE 11

ASPECT EXTERIEUR

1) Aspect des constructions

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme*.

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Une grande qualité architecturale sera recherchée pour les constructions situées le long de la RD 1001 qui devront prendre en charge le traitement d'une double (voire triple) façade (côté voirie interne à la zone d'activités, et côté RD 1001). Cette qualité s'applique au parti architectural des bâtiments (volume, éléments de décor, matériaux...). Chaque bâtiment devra être conçu en rapport avec ses voisins, afin de former un ensemble homogène tant dans les matériaux de constructions que dans les coloris de ces derniers.

En façades, seul l'emploi d'une teinte est autorisé pour les bardages métalliques : le gris (métallisé de préférence). Pour les menuiseries, l'emploi de teintes vives différenciées est admise et pourra s'inscrire en coordination avec la signalétique de l'entreprise.

L'emploi de briques de nuance rouge, ou de parpaing enduit de teinte sombre, est admis.

Les façades vitrées (murs rideaux) sont admises.

Les toitures à faible pente seront dissimulées par un relevé d'acrotère en façades afin de proposer un volume architectural simple. Seules les toitures d'une pente supérieure à 35° seront perceptibles.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, traitées en volume indépendant des constructions à usage d'activités projetés ou existants, l'aspect sera soit :

- **traité en homogénéité avec les bâtiments d'activités (matériaux, toiture, menuiseries...),**
- **traité en référence aux constructions traditionnelles à usage d'habitat : façades en briques de nuances rouges ou enduit sombre, toitures à 40° minimum en tuiles terre cuite ou ardoises.**

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

3) Clôtures

Les parcelles doivent être délimitées par des haies vives d'essences locales et/ou d'un grillage rigide et/ou d'un soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm.

Pour toute clôture, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armées -quelle que soit leur hauteur- sont interdites.

Le long de la RD 1001 :

En rapport avec la bande plantée occupant les cinq premiers mètres de la parcelle s'appuyant contre la RD 1001, les clôtures seront obligatoirement :

- **implantées en limite du domaine public,**
- **et grillagées (grillage rigide ou plastifié vert) afin de doubler la composante végétale instaurée.**

4) Enseignes, sigles, lettrage

Le long de la Route Départementale 1001, toute publicité ou affichage sur le terrain sont interdits, à l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, de sa marque, ou de la signalétique qui lui incombe (les enseignes « totem » sont admises pour une hauteur maximale de 10 mètres). Ces éléments sont admis dans la bande de retrait de 25 mètres par rapport à la RD 1001.

Une signalétique commune à l'ensemble de la zone est recommandée.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement collectives feront l'objet d'un plan de paysagement afin d'être le moins perceptible dans l'environnement.

Les parkings d'une capacité d'accueil supérieure à 4 véhicules feront l'objet d'un plan de paysagement. Ils seront plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait devront être plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées devront être aménagées en espaces verts.

Le long de la RD 1001, les espaces libres perméables se devront de bénéficier d'un traitement soigné qui représentera obligatoirement 10% minimum de la superficie totale de la zone.

Aux pourtours de la zone d'activités, hormis la partie même située le long de la Départementale, un cordon végétal (arbres et/ou arbustes d'essences locales) permettra la protection par rapport aux habitations voisines, et/ou favorisera l'intégration des constructions dans leur transition avec les espaces cultivés alentour...

L'utilisation d'essences locales sera exclusive.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des dispositions de l'application de la section II du présent règlement.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est affectée aux établissements industriels, artisanaux et à usage de dépôt, présentant peu de nuisances, et aux établissements commerciaux et de service.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 112 du Code de l'Urbanisme.

Il sera imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'habitation, hormis celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
- 2- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, ainsi que les dépôts de matériaux et dépôts de déchets permanents, voire même temporaires s'ils ne sont pas nécessaires aux activités autorisées ;
- 3- Les affouillements et exhaussements des sols non liés et nécessaires aux constructions et opérations autorisées dans la zone, l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 4- Les terrains de camping et de caravaning ;
- 5- Les habitations légères de loisirs ;
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes ;
- 7- Les constructions sur tertre ;
- 8- Les installations à usage agricole, ou celles dont les nuisances et dangers ne peuvent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.

ARTICLE UF 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article UF1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UF 3

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages (au-delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

ARTICLE UF 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement autonome (évacuation des eaux ménagères et matières usées), dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur, en accord avec les services publics techniques compétents.

Electricité et Télécommunications - Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5

SUPERFICIE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE UF 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est admise.

ARTICLE UF 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, installation ou dépôt doit être distant des limites séparatives et de fonds de parcelle de 4 mètres minimum. Toutefois, une implantation en limite séparative d'une extension peut être admise, compte-tenu de la configuration du terrain et du volume de la construction projetée.

ARTICLE UF 8

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent. Les normes de sécurité en vigueur doivent être respectées.

ARTICLE UF 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 12 mètres au faîtage par rapport au niveau naturel du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos, etc.) sous réserve du respect des contraintes mentionnés ci-dessus.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en UF, les dispositions de l'article U11 s'appliquent.

1) Aspect des constructions

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme *.

Le choix des couleurs et l'aspect des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Le blanc utilisé en couleur de revêtement sur des constructions nouvelles est interdit.

Pour les logements autorisés dans la zone, se reporter à l'article 11 de la réglementation de la zone U.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Pour toutes constructions, l'emploi de tôles d'aspect métallique et de tôles non peintes, non laquées, et de tout matériau d'aspect brillant est interdit.

Les constructions sur tertre sont interdites.

3) Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable et autorisation.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

Pour toute clôture, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus : 1 place par logement.

Pour les extensions de toutes constructions, doivent être réalisées les places de stationnement correspondant aux besoins nouveaux engendrés par ces extensions.

Les aires de stationnement collectives supérieures à 5 emplacements devront faire l'objet d'un plan de paysagement.

ARTICLE UF 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait devront être perméables : plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

Les aires d'activités artisanales, industrielles et commerciales doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace planté ou perméable.

Les espaces ainsi désignés au plan de zonage comme étant des "espaces boisés classés à créer", sont soumis aux dispositions des articles L 130.1, L 130.5 et L 130.6 de code de l'urbanisme. Ils devront constituer des écrans comportant une majorité d'arbres de hautes tiges d'essences locales permettant d'assurer l'intégration des constructions nouvelles dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des dispositions de l'application de la section II du présent règlement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ce titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. suivantes :

- **La zone AU** à urbaniser à long terme après modification de P.L.U.
Une sous-zone AUr correspond à des secteurs d'urbanisation future à court ou moyen terme.
Un secteur AUrf caractérise les secteurs d'extension des activités, urbanisable à court terme.
- **La zone A** comprend des terrain non équipés protégés par le P.L.U. du fait de leur valeur économique agricole.
Un secteur Ah caractérise le périmètre rapproché du captage au lieu-dit « Terres d'Hémencourt ».
Un secteur An met en évidence la zone Natura 2000.
- **La zone N** de protection des espaces naturels, des paysages.
Un secteur Nm est spécifique à l'ancien Moulin aujourd'hui en ruine, positionné au Nord de l'agglomération et qui la surplombe.
Un secteur Nn couvre la zone Natura 2000.

DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AU ET AUr

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée, destinée à des urbanisations futures organisées. Il convient par conséquent, d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendraient celle-ci plus difficile.

Conformément aux dispositions de l'article R 123.6 du Code de l'Urbanisme, cette zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du P.L.U.

Cette zone comporte une sous-zone AUr dans laquelle peuvent être autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble, sous réserve que le constructeur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.

Le secteur AUrf est destiné à l'accueil d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisance.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUr

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUr regroupe les parties de la zone naturelle non ou faiblement équipées, réservées à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et qu'elles répondent aux conditions définies par le présent règlement.

Un secteur AUrf destiné à l'accueil d'activités, d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisance.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, hormis celles à usage d'habitation et leurs annexes dans le cadre de lotissement (pour autoriser une opération d'aménagement, le nombre de lots à créer est fixé à un minimum de 3), hormis celles liées à la réalisation des équipements d'infrastructures - équipements d'intérêt général – et équipements publics et hormis celles liées aux activités de proximité ou de services, et des activités artisanales correspondant à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec la présence des habitations.
2. Les aménagements, en dehors des aires de stationnement ou de jeux ou de sports liées aux opérations ou constructions autorisées.
3. Le stationnement isolé de caravane et les habitations légères de loisirs.
4. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages.
5. Les abris fixes ou mobiles utilisées ou non pour l'habitation.
6. Les constructions sur tertre.

Dispositions particulières

En secteur AUrf, toute construction, occupation, utilisation du sol est interdite en dehors des activités industrielles, commerciales et artisanales.

ARTICLE AUr 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article AUr1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 3

ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible au sens de l'article AUr2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Voirie II

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces aires de retournement doivent faire l'objet d'un aménagement urbain (traitement de sol, placette, parvis d'espace public...) qui les distingueront du reste de la voirie. Lorsque l'opération est amenée à s'étendre, l'aménageur doit prendre en compte la cohérence de ses aménagements avec le développement futur de la zone.

Si l'aménagement ne concerne qu'une partie de la zone, l'opération devra préserver la continuité de la voirie.

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE AUr 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme s'applique en zone AUr.

Art L 421-5 : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. »

Eau potable **I**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement **II**

Eaux usées

Lorsqu'il existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées. L'évacuation des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

De manière générale, le recueil et l'infiltration in situ, de toutes les eaux reçues par un terrain, sans aucun rejet, est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur la zone doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales recueillies par toutes les surfaces non privatives (fossés drainant, fossés d'infiltration...). Les aménagements nécessaires à l'écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, de l'aménageur ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Chaque parcelle privée doit avoir une capacité suffisante pour l'absorption et le traitement de toutes les eaux reçues, sans rejet sur le domaine public.

Electricité - Téléphone **II**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AUr 5

SURFACE ET FORME DES PARCELLES

La forme des parcelles devra offrir une profondeur -calculée par rapport à l'alignement de la voie- supérieure à sa largeur.

ARTICLE AUr 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades avant des constructions principales seront à implanter dans une bande constructible de 15 mètres de profondeur, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations peuvent exceptionnellement déroger à cette bande constructible d'une profondeur maximale de 15m, dans certaines situations délicates prouvées (terrains pentus, réalisation du système d'assainissement...), sans pour autant excéder 25m.

Il n'est pas fixé de distance minimale, pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

Dispositions particulières

Dans le **secteur AUrf**, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres de la Route Départementale 1001, et pas à moins de 5 mètres des voies existantes ou à créer.

ARTICLE AUr 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites séparatives.

Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3m.

ARTICLE AUr 8

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE AUr 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUr 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.
Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture, et 9 mètres au faîtage du toit.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Dans le **secteur AUrf**, la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage ; dans le secteur AUrf situé le long de la Nationale 1, en entrée d'agglomération, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage dans la bande des 75 mètres concernée par l'Amendement Dupont.

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« 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 techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement peuvent être acceptées sous réserve d'une étude préalable au permis de construire. Cette étude sera relative, d'une part à l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre. Elle sera remise au service compétent en mairie.

Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant ainsi l'environnement naturel et bâti, dicté par le site lui-même. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une véritable entité architecturale de qualité s'harmonisant parfaitement avec les éléments environnants. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

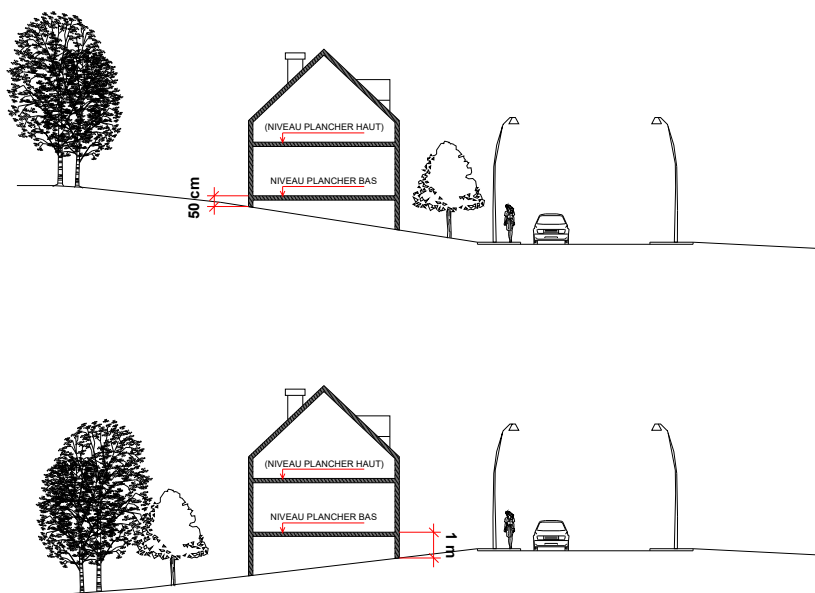
Les maisons individuelles de volume « ramassé » (longueur du pignon se rapprochant de celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

Les constructions sur terre sont interdites.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Dans le cas de parcelles latérales construites ne respectent pas ces précédentes règles, un terrain vierge pressenti à la construction pourra lui aussi déroger à ces règles pour des raisons d'harmonisation.



1. Toitures

Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Les coyaux en partie basse de la toiture sont autorisés.

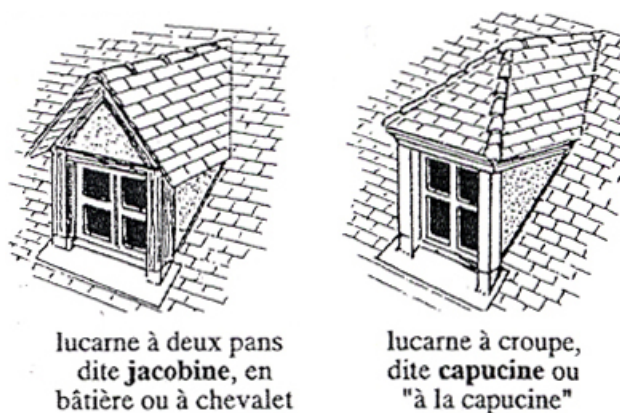
2. Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent s'inspirer et respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles, la tuile ardoisée noire non brillante, le zinc, le cuivre, et l'inox plombé.

L'emploi de tous matériaux brillants est interdit. Les plaques translucides en couverture sont également interdites.

3. Ouvertures en toiture

L'emploi des lucarnes est recommandé. Leur largeur ne doit pas excéder 1.20 mètre hors tout.



Types de lucarnes recommandées

Les « chiens-assis » ou lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage (par addition de toutes ces lucarnes) sont interdites.

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'aspect général des façades, y compris celles des annexes visibles depuis la voie publique, doit présenter un traitement identique et cohérent entres-elles et également avec l'environnement bâti immédiat.

Cette recherche de l'harmonisation passe par :

- a. Une concordance des murs pignons et des soubassements (briques, brique/pierre, clin de bois pour l'essentage par exemple) ;
- b. Un choix judicieux concernant les enduits, les peintures de ravalement et les briques ;
- c. L'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.), ou encore l'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage ;

Les projets présentant des choix de couleurs, de matériaux... irrespectueux de l'identité villageoise seront réfutés. Ces choix doivent favoriser l'intégration de la construction dans l'environnement bâti et naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Sont interdits les coffres apparents en saillie extérieure des volets roulants.

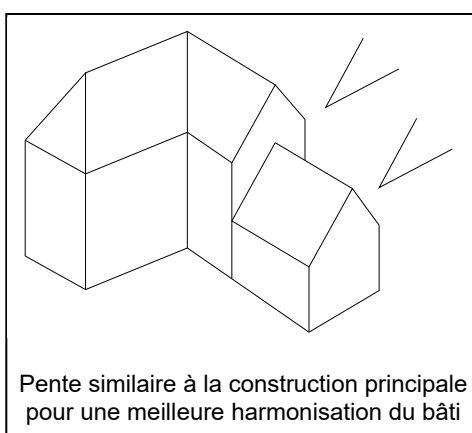
Dans le cas où les constructions apparaissent dans les perspectives lointaines (depuis les espaces naturels), et pour les constructions marquant les entrées d'agglomération (mais aussi pour celles qui présenteraient un faîtage de toit orienté dans le sens de la pente), il conviendra de porter une attention particulière au traitement des pignons, et de favoriser leur intégration dans les paysages. En conséquence, ces pignons ne seront pas de teinte claire.

1. Toitures

Les toitures des bâtiments annexes isolés ou accolés devront s'harmoniser avec le bâtiment principal : volumétrie, pente de toiture, couleur, matériau...

Les pentes de toiture des bâtiments annexes isolés doivent s'inspirer de l'environnement bâti immédiat de qualité et de la nature des matériaux employés : un bâtiment édifié en bois pourra être en monopente alors que le même bâtiment réalisé en maçonnerie devra être à double pan.

Les toitures des bâtiments annexes, accolés à l'habitation principale et dont la surface sera supérieure à 20 m², seront à double pan.

**2. Couvertures**

La couverture des constructions annexes doit s'harmoniser avec les matériaux employés dans la construction principale.

3. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

L'emploi des tôles est interdit.

Les extensions d'annexes -couvertures et façades- pourront être construites avec les mêmes matériaux que l'existant, par souci d'homogénéité et si l'intégration dans l'environnement est bien respectée.

a) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

b) Couvertures

- L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

c) Façades, matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.
- Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

d) Volume et terrassement

Les terrassements permettant de diminuer l'impact visuel des constructions sont fortement recommandés. Les volumes architecturaux importants seront fractionnés.

Clôtures**IV**

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable et autorisation.

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale.

L'emploi du PVC est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

1. Clôtures sur rue

L'emploi en clôture sur rue de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit ; les clôtures en plaques de béton armé sont également interdites.

Tous traitements des limites de propriété autres que ceux cités ci-après sont interdits :

- mur en briques, mur en briques ou en parpaings enduits, mur alternant moellons et briques, couronnement par un chaperon en tuiles ou en briques ;
- muret (60 à 120 cm) couronné de briques rouges unies et surmonté d'un ouvrage en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, etc à l'exclusion du grillage) et/ou d'une haie;
- haie, doublée **ou non** d'un grillage sur potelets métalliques, constituée de plantes et d'arbustes locaux (liste annexée à la fin du règlement).

Les essences suivantes ne sont pas admises : thuyas, cyprès, lauriers.

Pour les lotissements et ensembles de construction faisant l'objet d'un permis groupé, d'autres dispositions peuvent être admises (prise en compte des compteurs EDF/GDF, boîtes aux lettres) dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles et qu'elles sont cohérentes avec les prescriptions concernant la gestion des eaux de ruissellement.

2. Clôtures en limites séparatives

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. Les clôtures en plaques de béton armé, de plus de 60 cm de hauteur entre poteaux, sont également interdites.

Les clôtures pourront être constituées d'une haie vive dense d'essences variées (charmille, lilas cytise, houx, prunelliers, amélanchiers, cornouillers sanguins, noisetiers, fusains, sureaux, érables champêtres...), doublée ou non d'un grillage.

Dispositions particulières :

Concernant la zone AUrf, les parcelles doivent être délimitées par des haies vives d'essences locales et/ou d'un grillage rigide.

ARTICLE AUr 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et privées.

Un coefficient d'espace vert est fixé à 50% de la superficie de la parcelle afin de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux secteurs d'urbanisation.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins d'agrément. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au minimum pour 5 véhicules admissibles.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible les plantations existantes de qualité.

Bosquets et rideaux d'arbres existants doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant d'essence locale formant écran, est impératif.

Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

Dispositions particulières

En secteur AUrf, le coefficient d'espace vert précédemment défini ne s'applique pas.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUr 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des dispositions de l'application de la section II du présent règlement.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend des terrains non équipés protégés par le Plan Local d'Urbanisme du fait de leur valeur économique agricole.

Les terrains situés en zone A sont inconstructibles. Les constructions et installations susceptibles d'y être autorisées sont directement liées à l'activité qui s'y développe.

Cette zone est complétée, sur le territoire de Vron, de deux secteurs particuliers :

- o Le secteur Ae couvre la station d'épuration de l'usine Pasquier
- o Le secteur Ah qui délimite le périmètre de protection du captage d'eau potable.
- o Le secteur An met en évidence la zone Natura 2000.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions et installations, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- 2- Les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone,
- 3- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- 4- l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées à l'activité agricole (les « carrières » destinées au marnage des exploitations restent des extractions limitées, autorisées),
- 5- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation,
- 6- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement et le garage isolés de caravanes et camping-cars (le camping à la ferme reste -lui- autorisé),
- 7- Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole en bâtiments d'habitation et/ou d'artisanat, hormis dans le cadre d'une cessation de l'activité agricole ou d'une diversification des exploitations (gîtes ruraux, chambres d'hotes, points de vente à la ferme...) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole et qu'elles soient réalisées dans le prolongement de l'activité agricole.
- 8- Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attraction (les poneys-clubs restent autorisés),
- 9- Les constructions sur tertre,
- 10- La suppression des talus existants, rideaux, haies et fossés naturels.

Dispositions particulières :

- Dans les secteurs Ah et An, toute construction est interdite.
- Dans le secteur Ae, les constructions et aménagements sont interdits en dehors de ceux liés au fonctionnement de la station d'épuration Pasquier et à son développement.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article A1.

Sont autorisés, l'implantation d'éoliennes et les locaux techniques directement liés à leur exploitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

Accès I

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

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

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

Eau potable **I**

Toute construction proche de la zone urbaine et requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

« Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire. »

En l'absence de réseau, elle peut être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement **II****Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les rivières, les fossés etc...

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés lorsqu'ils existent.

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

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

Dispositions particulières :

Dans le **secteur Ah**, tout captage privé est interdit.

Electricité, Télécommunications **III**

Les constructions requérant une alimentation en électricité doivent obligatoirement être raccordée au réseau.

En l'absence de réseau : «une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire. »

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions d'activités ne peuvent être implantées à moins de 15.00 mètres de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) des voies publiques existantes ou à créer. Cette distance est ramenée à 5m minimum des voies privées.

Les constructions d'habitations ne peuvent quant à elles être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ces précédents reculs en cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existants.

Les bâtiments de grand impact (de plus de 10 mètres de hauteur par rapport au niveau de la voie) seront implantés à plus de 30.00 mètres de l'alignement.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, des éoliennes et locaux techniques liés.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 6 mètres.

En cas de gêne ou d'impossibilité, l'implantation en limites séparatives est admise pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, et des éoliennes et locaux techniques liés.

ARTICLE A 8

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8.

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.
Un seul niveau de comble est autorisé.

Lorsque la voie qui dessert le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisés, pour le calcul de la hauteur, en sections de 15 mètres de longueur maximum pour les bâtiments à usage d'activités autorisés et 10 mètres de longueur maximum pour les bâtiments d'habitations. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. La hauteur du rez-de-chaussée se calera au plus à 30 cm du terrain naturel avant travaux.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faîtage est fixée à 15 mètres.

Les équipements autorisés d'intérêt général, économique, ainsi que les éoliennes, pourront être dispensés du respect de ces règles de hauteur. Cependant, les éoliennes devront respecter une hauteur maximale de 140 mètres hors tout, pâles comprises.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

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

« Le permis de construire peut être refusé ou 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 choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Pour les bâtiments à usage d'activités **I**

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.
L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

Les toitures des bâtiments doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les toitures des constructions existantes.

Pour les constructions d'habitations **II**

Pour les constructions d'habitations autorisées dans la zone A, les dispositions de l'article U11 s'appliquent.

Clôtures **III**

Elles ne répondent pas uniquement à la volonté de clore un terrain, elles contribuent également à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère des opérations. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Pour les clôtures des différentes limites séparatives, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales (éventuellement doublées de grillage), le bois et le fil barbelé.

Annexes, abris etc... **IV**

1 Toitures, couvertures et ouvertures en toitures

Lorsque plusieurs constructions accolées sont édifiées successivement sur une même propriété, les règles ci-après se réfèrent à la surface totale de l'ensemble bâti.

Les toitures des bâtiments annexes (isolés et accolés) devront s'harmoniser avec le bâtiment principal : volumétrie, pente de toiture, couleur, matériau...

Les pentes de toiture des bâtiments annexes isolés doivent s'inspirer de l'environnement bâti immédiat et de la nature des matériaux employés.

La tôle ondulée est autorisée si elle est de teinte sombre et mate ; la toile goudronnée est également admise.

2 Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, elles devront être peintes de la même couleur que leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) et être implantées en pied de la souche de cheminée si elles sont situées en toiture.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

Dispositions particulières relatives aux éoliennes et équipements liés y compris les postes de livraison

VI

Pour les éoliennes, il est imposé les règles suivantes :

- qu'elles soient de même hauteur, de même type, et de même teinte et qu'elles s'intègrent dans leur environnement ;
- tout effet de brillance est à proscrire ;
- aucune publicité, aucun style ne sera apposé sur les pales, tout au plus le logo et le nom du fabricant positionnés sur la nacelle.

L'intégration paysagère des équipements liés aux éoliennes devra être favorisée : une forme simple sans obligation de pente de toit minimale et un habillage bardages sont recommandés. Sera également imposé un aspect de couleur qui permet une harmonisation de l'ensemble.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage

I

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger".

Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présentes sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

1- Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement ou à l'activité agricole doivent être entretenues.

Les traitements de ces surfaces plantées doivent absolument utiliser les essences locales dont la liste est donnée en annexe.

Concernant les constructions à usage d'habitations, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique ? celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant d'essence locale formant écran, est impératif.

2- Clôtures

Le choix des végétaux doit être effectué parmi les essences locales (liste annexée).

3- Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles A6 à A10.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels qui le composent, ou exclues en fonction de risques naturels.

Elle couvre essentiellement sur le territoire communal de VRON le fond de la vallée humide du ruisseau de Pendé ainsi que son versant Nord ponctué de nombreuses vallées sèches. Elle est donc composée d'espaces offrant des milieux paysagers, écologiques, faunistiques et floristiques de qualité, mais aussi de fait sensibles.

Le secteur Nm identifie le patrimoine exceptionnel de l'ancien Moulin à Vent aujourd'hui en ruine.

Le secteur Nn permet d'identifier la zone naturelle classée en Natura 2000.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'Approbation).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'habitation
- 2- Les extensions d'habitations et de bâtiments annexes existants, lorsqu'elles sont d'une superficie supérieure à 150 m² au sol.
- 3- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole
- 4- Les installations classées
- 5- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
- 6- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement et le garage isolés de caravanes et camping-cars
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 8- Les lotissements
- 9- Les dépôts de toute nature
- 10- La création de huttes de chasse, l'extension des huttes existantes
- 11- Les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R.442-2 du Code de L'Urbanisme, hormis ceux qui s'inscrivent dans des travaux de stabilisation du sol participant objectivement à la qualité des lieux et du paysage et dont l'objectif vise à la protection ou la conservation des lieux.
- 12- La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels
- 13- Les abris ouverts et fermés.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nm, toute initiative est interdite hormis celles participant à la rénovation de l'ancien Moulin.

Dans le secteur Nn, toute construction est interdite.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article N1.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs Nm, les constructions, aménagements, travaux... sont interdits en dehors de ceux énumérés aux dispositions particulières de l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE N 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement II

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les rivières, les fossés etc...

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés lorsqu'ils existent.

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

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

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (désherbage...).

ARTICLE N 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Cette distance est calculée par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

Un retrait inférieur est possible pour permettre l'implantation en continuité avec une construction existante en bon état.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8.
La superficie des abris ouverts autorisés dans la zone sera de 30 m² maximum par unité foncière.

ARTICLE N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3.50 mètres à l'égout de toiture.
Ces constructions ne devront comporter qu'un rez-de-chaussée et éventuellement un comble aménagé.

La hauteur des abris ouverts autorisés dans la zone n'excédera pas 3.00 m à l'égout ou 4.50 au faîtage.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables*.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la qualité du site et de la vocation de détente et de loisirs des lieux.

Volumes et terrassements

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Pourront être imposés les terrassements visant à niveler un terrain s'ils ont pour effet de diminuer l'impact visuel du bâtiment.

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture **II**

La toiture du volume autorisé doit respecter un angle de 35° minimum compté par rapport à l'horizontal.

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Matériaux de couverture

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes. L'emploi de tôles métalliques peintes ou non, et de tout matériau brillant est interdit. Les tuiles noires sont interdites.

Façades, matériaux, ouvertures en façades **III**

L'unité d'aspect des constructions autorisées doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

L'emploi du bois est recommandé pour les constructions annexes.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que la fausse pierre, les faux pans de bois et les placages de matériaux tels que le carrelage. Tout élément en verre fumé est également interdit.

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des éventuelles clôtures voisines.

Les clôtures des différentes limites séparatives doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes d'essences locales éventuellement doublés de grillage, et régulièrement entretenues.

Ces prescriptions ne concernent pas les clôtures minérales existantes.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Pour les essences autorisées, il convient de se reporter à la liste fournie en annexe.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

Constructions à usage d'annexe **V**

1- Toitures

Les toitures des bâtiments annexes isolés et accolés, à partir de 10 m² d'emprise au sol, devront s'harmoniser avec le bâtiment principal : volumétrie, pente de toiture, couleur, matériau...

Les pentes de toiture des bâtiments annexes isolés doivent s'inspirer de l'environnement bâti immédiat et de la nature des matériaux employés : un bâtiment édifié en bois pourra être en monopente alors que le même bâtiment réalisé en maçonnerie devra être à double pan.

Les toitures des bâtiments annexes, accolés à l'habitation principale et dont la surface sera supérieure à 20 m², seront à double pan.

2- Couvertures

Lorsqu'elle est accolée à la construction principale, la construction annexe aura une couverture de matériau et de couleur identiques à ceux composant la couverture de la construction principale.

La tôle ondulée, la tôle fibrociment ou le shingle sont interdits.

3- Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4- Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal, une harmonisation architecturale sera recherchée.

Des annexes réalisées en clins de bois pourront être autorisées.

Les abris seront fermés sur trois faces uniquement, et essentiellement constitués de bois, avec tôle noire ou grise en couverture.

Les couleurs sombres seront préférées aux teintes claires plus voyantes dans les paysages.

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

Postes électriques, réseaux et équipements divers **VII**

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE N 12
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, et à l'intérieur des propriétés privées.

ARTICLE N 13
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage **I**

Les espaces boisés figurant aux plans sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés depuis plus de vingt ans et d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha d'un seul tenant appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier et L 315-6 du Code de l'Urbanisme. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, sociétés mutualistes et Caisses d'Épargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L 312-1 du Code Forestier.

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présents sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

1- Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être entretenues. Les traitements de ces surfaces plantées doivent absolument utiliser les essences locales dont la liste est donnée en annexe.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, est impératif.

2- Clôtures

Elles doivent être régulièrement entretenues.

Le choix des végétaux doit être effectué parmi les essences locales (liste annexée).

3- Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles N6 à N10.

Annexes

Liste des essences végétales recommandées

ARBUSTES

Ajonc d'Europe, Aubépine, Bourdaine mâle, Cornouiller, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Fusain d'Europe, Genet à balai, Genévrier, Houx, Néflier, Nerprun, Noisetier, Prunellier, Saule, Sorbier, Sureau, Symphorine, Troène, Viorne mancienne, Viorne obier

ARBUSTES D'ORNEMENT

Boule de neige (Viorne), Buddleya, Buis, Forsythia, Genêt, Glycine, Groseillier, Lilas, Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Lierre d'Irlande

ARBRES

Aulne glutineux, Bouleau, Charme, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Erable champêtre, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Merisier, Marronnier, Orme, Peuplier tremble, Robinier, Saules (blanc, cendré, marsault), Tilleul de Hollande