

ESLETTES

PLU

révision simplifiée
du Plan Local
d'Urbanisme

document approuvé
le conseil municipal
d'Eslettes
2012

règlement

chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Yves et Gauvain ALEXANDRE
urbanistes

Cidex 7, 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 88 Fax: (33) 02 35 34 78 97

SOMMAIRE

GENERALITES.....	2
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (SAUF SECTEURS Ux et Uy).....	5
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux et Uy	13
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa, AUb, AUc et AUd	20
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUy.....	28
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	35
Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	41
LEXIQUE	49

GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R-123-4 à R-123-10.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Eslettes.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

a) les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)

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

Article R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

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

Article R111-15 (respect des préoccupations d'environnement)

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

Article R111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)

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

b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en huit secteurs:

La zone U inclut:

- le secteur U strict, correspondant au bourg,
- le secteur Ua, correspondant à certains hameaux
- le secteur Ux, correspondant au secteur de la gare de Montville
- le secteur Uy, correspondant à une zone artisanale

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de quatre:

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUc à vocation principale d'habitat
- le secteur AUd à vocation principale d'habitat
- le secteur AUy à vocation principale d'activités commerciales et artisanales

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Plusieurs espaces de cette zone sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par

des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- d) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent cinq secteurs:

- le secteur N strict, correspondant à des terrains boisés ou naturels, où toute construction est interdite
- le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux et d'une emprise au sol faible.
- le secteur Nb, protégé, où les constructions à usage d'habitat sont autorisées, dans le cadre d'une emprise au sol limitée.
- le secteur Nj, affecté à la réalisation de jardins ouvriers
- le secteur Ny, où seules les installations et petites constructions à vocation de transport ferroviaire sont autorisées

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- e) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (SAUF SECTEURS Ux et Uy)

La zone U comprend les parties déjà urbanisées de la commune, regroupant essentiellement de l'habitat, mais aussi services et activités, sous la forme d'habitat et de son extension jusqu'à la route nationale. Le maintien du caractère rural y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.

Il comprend le secteur Ua, regroupant essentiellement de l'habitat, au hameau de la Saussaye, et au contact des communes de Malaunay et de Montville

La zone U comprend également la partie urbanisée Uy de la zone d'activités Polen et des terrains Ux autour de la gare de Montville (les secteurs Ux et Uy ne sont pas concernés par le présent chapitre I du règlement mais par le chapitre II qui le suit).

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - le comblement des mares
- 1.5 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation (sauf les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers)
- 1.6- En outre, sont également interdits dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue) :
 - la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation
 - tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveau (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations
 - les sous-sols

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

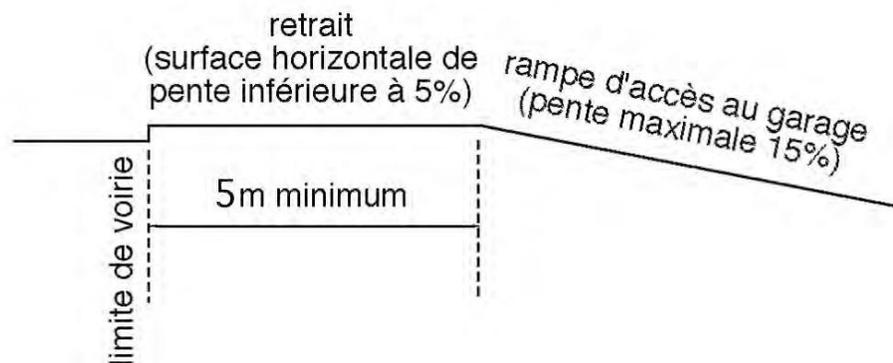
Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les constructions ou installations d'activités destinées au commerce ou à l'artisanat, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents, et les possibilités d'accès) avec les infrastructures publiques existantes.
- 2.2 Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), l'extension des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives, dans la limite de la plus grande de ces deux valeurs :
- une surface hors œuvre nette totale de 170m²
 - la surface hors œuvre nette totale susceptible d'être construite en application du COS
- 2.3 - La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf, en ce qui concerne les espaces affectés par un risque d'inondation, délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue, les constructions détruites à la suite d'une inondation et en ce qui concerne les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron, les constructions détruites à la suite d'un effondrement).
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, et les travaux et aménagements permettant de lever ou de réduire le risque « cavités souterraines »
- 2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.
- Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).
- Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.
- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- 3.4 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 5m par rapport à la limite parcellaire .



Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

L'installation devra être conçue pour pouvoir être branchée sur le réseau public d'assainissement quand il existera.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau). En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, et que l'opération nouvelle nécessite un assainissement autonome, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

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

6.1 Les constructions doivent être implantées:

- soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.
- soit en retrait minimal de 4m par rapport à la limite de la parcelle
- en retrait minimal de 75m par rapport à l'axe de la route départementale 6027

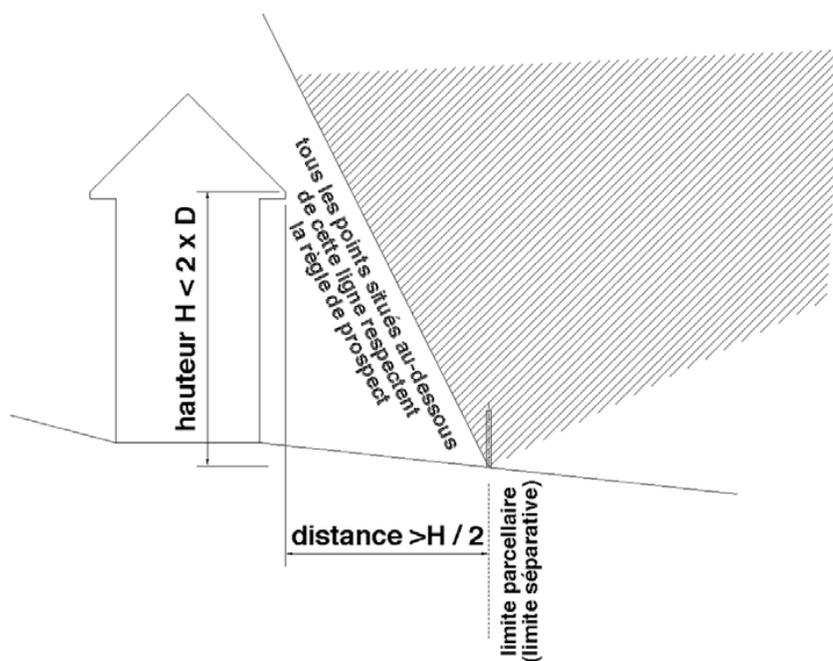
6.2 La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure au double de la différence de hauteur.



Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L > H/2$) avec un minimum de 1,5m



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

Pas de prescription spéciale

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:
- ni deux niveaux droits + un comble
 - ni 10m hors tout
- 10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, dont la hauteur hors tout maximale est portée à 25m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

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

11.1 - Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 - Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

- 11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3 Les bâtiments situés à moins de 50 m d'une mare ou d'une zone affectée par un risque d'inondation ne devront pas avoir de sous sol.

11.3 Aspect

- 11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,
- 11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.
- 11.3.3. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 30°, sauf en ce qui concerne les petits ouvrages, d'une surface hors œuvre brut inférieure à 20m², pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Ces règles ne s'appliquent si la composition des volumes de toitures est justifiée par une bonne intégration au site et une recherche d'économie de consommation d'énergie.
- 11.4.2 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° minimum).
- 11.4.3 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile brune de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée gris ardoise ou brun tuile.

11.5 Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 1,8 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures de plus de 10m de longueur réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.5.2 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).

11.5.3 Les haies vives seront composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle seront doublées d'un grillage.

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Article U 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 300m².

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

14.1 Le COS applicable est de 0,45.

14.2 Le COS applicable pour les constructions publiques est de 0,5.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux et Uy

Le secteur Ux est un secteur urbain à vocation d'activités principalement liées à l'activité ferroviaire.

Le secteur Uy est un secteur urbain destiné à recevoir des activités industrielles, commerciales et artisanales.

Article Uxy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de déchets industriels ou de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - le comblement des mares
- 1.5 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation (sauf les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers)
- 1.7- En outre, sont également interdits dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue) :
 - la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation
 - tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveau (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations
 - les sous-sols

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Dans le secteur Ux, les aménagements et constructions liés, directement ou indirectement, au fonctionnement, à l'attractivité, à la promotion et à l'animation de l'activité ferroviaire et de la gare.
- 2.2 Dans le secteur Uy,

- les constructions ou installations à activités commerciales, artisanales ou industrielles, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, et d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
 - Les équipements d'intérêt collectifs, publics ou privés
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone
- 2.3 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.4 - La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf, en ce qui concerne les espaces affectés par un risque d'inondation, délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue, les constructions détruites à la suite d'une inondation et en ce qui concerne les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron, les constructions détruites à la suite d'un effondrement).
- 2.5 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, et les travaux et aménagements permettant de lever ou de réduire le risque « cavités souterraines »

Article Uxy 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Il n'y aura pas de nouvel accès direct des parcelles riveraines sur la RD6027.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé.
- 3.4 - Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:
- la visibilité soit suffisante.
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres sur la voie.

Article Uxy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 EAU POTABLE- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant, à moins que les ressources en eau

industrielle puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée et sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité des captages existants..

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction, installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel, et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfasse à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les objectifs de qualité des eaux de rivière doivent être respectés.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres/seconde par hectare aménagé.

Ce débit maximal du rejet sera fixé à 2l/s si le calcul conduit à une valeur inférieure.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article Uxy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Pas de prescriptions spéciales

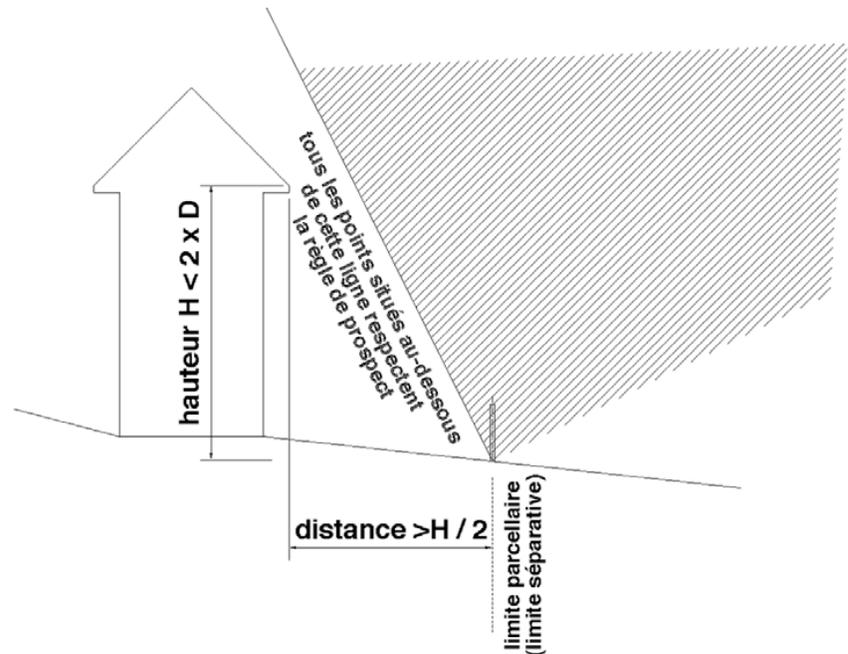
Article Uxy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent observer une marge de recul au moins égale à 3m de la limite parcellaire des voies et emprises publiques (15m pour la route départementale 6027) ou à l'alignement s'il existe une architecture en ordre continu.

- 6.2 Sauf en ce qui concerne la RD 6027 et la RD44, cette marge de recul est fixée à 2m pour les constructions telles que guérites et bureaux de gardiens de moins de 12m² de surface hors œuvre brut ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Uxy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone, les nouvelles constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur en tout point du bâtiment à 5m.
- 7.2 Par rapport aux limites séparatives intérieures de la zone, les nouvelles constructions peuvent s'implanter.
- soit en limite séparative
 - soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L > H/2$) avec un minimum de 3,00m.



- 7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Pas de prescriptions spéciales

Article Uxy 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions spéciales

Article Uxy 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'unetoiture en terrasse.

En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 12 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).

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

1 1.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Volumétrie : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Toitures : Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol, sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Annexes : les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs : les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

A moins de 75m de l'axe de la RD6027, les stockages d'une hauteur supérieure à 3 mètres devront être intégrés au bâtiment avec les mêmes matériaux de façade que le bâtiment contigu.

Enseignes : leur localisation sera indiquée lors de la demande de permis de construire

Eclairage extérieur : l'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global.

Clôtures :

Le long des voies publiques, une clôture treillis galvanisée et plastifiée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum, comprenant des poteaux tubulaires de même nature que la clôture.

En limite séparative, une clôture grillagée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum comprenant des poteaux de même couleur.

Les portails de 1,8m de hauteur maximum seront pivotants ou coulissants et comprendront une poutre basse et un barreaudage vertical. La teinte sera verte identique aux clôtures.

Article Uxy 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- pour les restaurants : une place pour 10m² de salle de restaurant
- pour les hôtels : deux places pour trois chambres d'hôtels. Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants et le nombre le plus élevé sera pris en considération
- pour les bureaux : une place pour 25m² de bureaux construits

Cependant, le nombre de places à réaliser sera apprécié, cas par cas, en fonction de la nature de l'activité et des besoins de stationnement générés par elle.

Pour les activités ayant un faible taux d'occupation (laboratoires, stockages), le nombre de places à réaliser pourra être inférieur aux quotas réglementaires, sous réserve que les dispositions du plan de masse permettent de compléter ultérieurement le parc de stationnement à concurrence du quota demandé.

12.2 A moins de 75m de l'axe de la route départementale 6027, il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 15 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

Article Uxy 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés, plantés sur une surface représentant au moins un tiers de la surface totale de la parcelle.

La plantation d'un arbre de haute tige par 300m² de surface de parcelles est obligatoire.

Autour des lieux de stockage, un écran végétal sera créé composé de haies, arbres et arbustes.

Le bassin d'orage recevra un traitement paysager le long de la clôture et des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes sur les talus.

Le long de la RD44, une bande de plantations d'arbres et d'arbustes sera aménagée.

Le long de la RD 6027, une bande de plantations d'arbres et d'arbustes de 15m de large sera aménagée. Cette plantation intègrera des arbres de haut jet dans la proportion d'au moins un tiers.

Article Uxy 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

14.1 Le COS applicable est de 0,6

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa, AUb, AUc et AUd

Les secteurs AUa, AUb, AUc et AUd sont des zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. Elles ont une vocation principale d'habitat.

Plusieurs des espaces concernés sont affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Ces espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.5 - le comblement des mares
- 1.6 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation (sauf les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers)
- 1.7- En outre, sont également interdits dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue) :
 - la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation
 - tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveau (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations
 - les sous-sols
- 1.8 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois
- 1.9 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.3 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'habitat et d'équipements publics, (ou un usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes).
- 2.4 - Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone
- 2.5 - Les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers.

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUa se fera uniquement par des voies internes au secteur, donnant sur la RD51.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUb se fera uniquement par des voies internes au secteur, donnant sur la rue des Iris.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUc se fera uniquement par des voies internes au secteur, donnant sur la RD51.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUd se fera uniquement par des voies internes au secteur, donnant sur la rue des Jonquilles et la rue des Lilas.

- 3.3 - Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)
- 3.4 . En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.
- 3.5 L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.
- 3.6 Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur sans risquer d'occasionner de désordres à l'aval.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

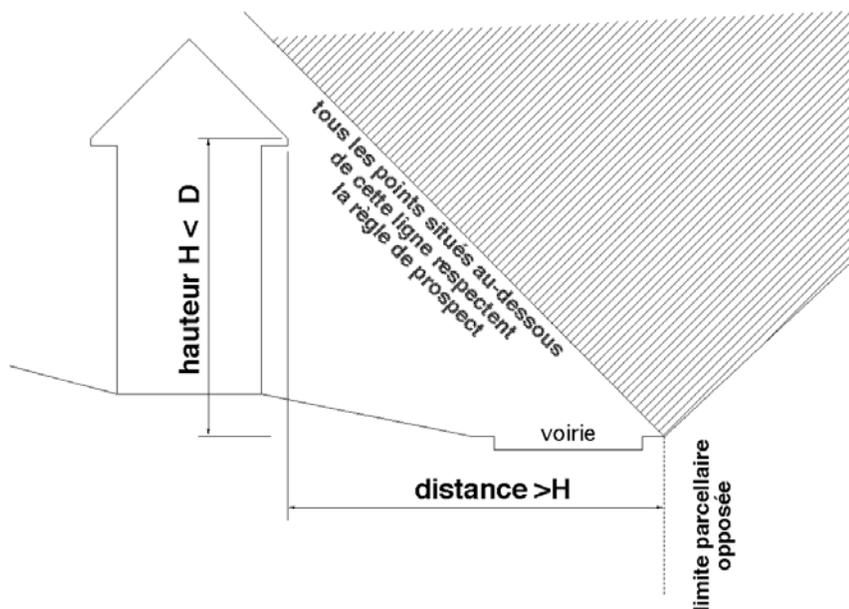
Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet

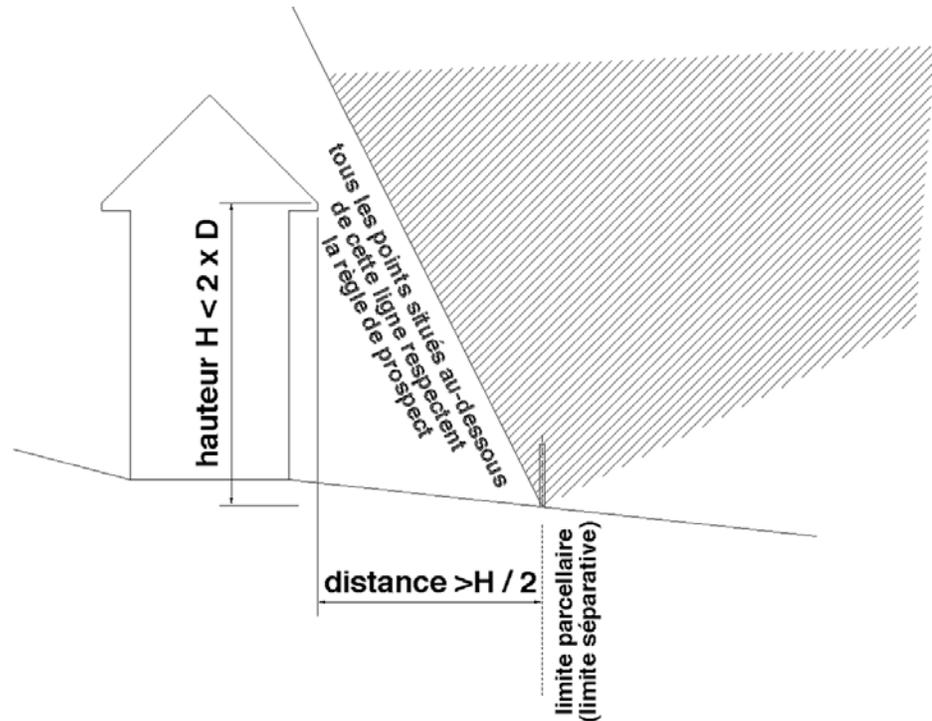
Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative de la voie publique.
- 6.2 La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:
à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 1,50m.



- 7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC), ou de haie brise-vent prévue à l'article AU13.5, les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m, sauf si ces haies brise-vent sont à créer, et qu'elles sont taillées en cépées.

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

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 10m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à

assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.5 Les bâtiments situés à moins de 50 m d'une mare ou d'une zone affectée par un risque d'inondation (Ui et Uim) ne devront pas avoir de sous sol.

11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 30°, sauf en ce qui concerne les petits ouvrages, d'une surface hors œuvre brut inférieure à 20m², pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Ces règles ne s'appliquent si la composition des volumes de toitures est justifiée par une bonne intégration au site et une recherche d'économie de consommation d'énergie.
- 11.4.4 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° minimum).
- 11.4.5 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile brune de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée gris ardoise ou brun tuile.

11.5. Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 1,8 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures de plus de 10m de longueur réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.4 Les haies vives seront composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle seront doublées d'un grillage.

Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.

Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 400m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.
- 13.5 Une haie brise-vent composée d'arbres de haut jet d'essence traditionnelle doit être plantée le long de la limite avec une zone A ou N.
- 13.6 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable est de 0,45

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUy

Le secteur AUy est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il a une vocation principale d'activités.

Certains espaces sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - le comblement des mares

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).
- 2.2 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues) :
 - les constructions ou installations d'activités destinées au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - les constructions d'habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements et aux services de la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.3 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues), l'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal de commerce, d'artisanat ou d'industrie
- 2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) sont autorisés :
 - l'agrandissement jointif et mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
 - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'un effondrement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- 2.5 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone
- 2.6 - Les voiries et équipements liés
- 2.7 - Les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers, ainsi que les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

Article AUy 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé.
- 3.3 - Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:
 - la visibilité soit suffisante.
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres sur la voie.

Article AUy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 .2 les eaux résiduaires seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel, et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

4.3.1 L'opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir un réseau pluvial permettant de collecter les eaux de ruissellement des voiries et des espaces verts, ainsi que le débit de fuite des ouvrages de gestion à la parcelle, d'une part, et de gérer ces eaux collectées dans le cas d'une pluie d'occurrence centennale, le débit de fuite étant limité à 2 litres par seconde et par hectare de surface aménagée, d'autre part. Les ouvrages de rétention correspondants devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures permettant le prétraitement des eaux de pollutions chroniques ou accidentelles. Une surverse sera aménagée en cas de débordement de l'ouvrage.

4.2.1 Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha imperméabilisé.

Ce débit maximal du rejet sera fixé à 2l/s si le calcul conduit à une valeur inférieure.

Article AUy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

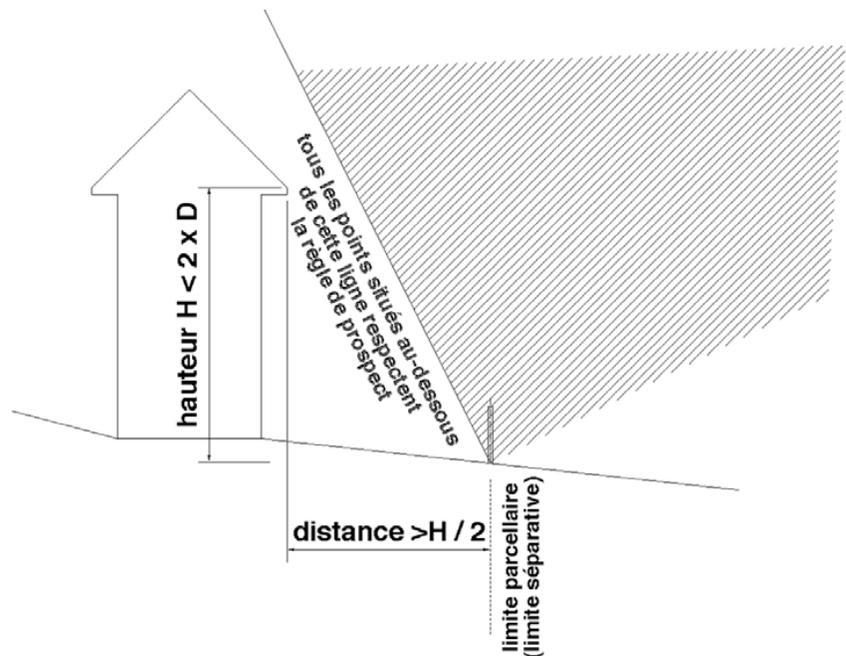
Sans objet

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

- 6.1 Les constructions doivent observer une marge de recul au moins égale à 10m des limites parcellaires des voies et emprises publiques
- 6.3 Cette marge de recul est fixée à 2m pour les constructions telles que guérites et bureaux de gardiens de moins de 12m² de surface hors œuvre brut ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone, les nouvelles constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur en tout point du bâtiment à 5m.
- 7.2 Par rapport aux limites séparatives intérieures de la zone, les nouvelles constructions peuvent s'implanter.
- soit en limite séparative
 - soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L > H/2$) avec un minimum de 4,00m.



- 7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 7.4 En cas d'espace boisé classé (EBC), les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m.
Les constructions doivent s'éloigner de plus de 15m de l'Espace Boisé Classé (EBC) situé le long de la zone U.

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

8.1 Sans objet

Article AUy 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 Sans objet

Article AUy 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture enterrasse.

En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 10 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).

Article AUy 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

1 1.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Volumétrie : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Toitures : Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol, sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Annexes : les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs : les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

A moins de 75m de l'axe de la RD6027, les stockages d'une hauteur supérieure à 3 mètres devront être intégrés au bâtiment avec les mêmes matériaux de façade que le bâtiment contigu.

Enseignes : leur localisation sera indiquée lors de la demande de permis de construire

Eclairage extérieur : l'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global.

Clôtures :

Le long des voies publiques, une clôture treillis galvanisée et plastifiée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum, comprenant des poteaux tubulaires de même nature que la clôture.

En limite séparative, une clôture grillagée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum comprenant des poteaux de même couleur.

Les portails de 1,8m de hauteur maximum seront pivotants ou coulissants et comprendront une poutre basse et un barreaudage vertical. La teinte sera verte identique aux clôtures.

Article AUy 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

En outre, le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être également assuré dans des lieux couverts et proches des locaux de travail. Des dispositifs permettant d'accrocher ces deux roues doivent être mis en œuvre.

Il est exigé :

- pour les restaurants : une place de stationnement automobile et une place de stationnement « deux roues » pour 10m² de salle de restaurant
- pour les hôtels : deux places de stationnement automobile et une place de stationnement « deux roues » pour trois chambres d'hôtels. Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants et le nombre le plus élevé sera pris en considération
- pour les bureaux et ateliers: une place de stationnement automobile pour 25m² de bureaux construits et une place de stationnement « deux roues » pour 100m² de bureaux construits.

Cependant, le nombre de places à réaliser sera apprécié, cas par cas, en fonction de la nature de l'activité et des besoins de stationnement générés par elle.

Pour les activités ayant un faible taux d'occupation (laboratoires, stockages), le nombre de places à réaliser pourra être inférieur aux quotas réglementaires, sous réserve que les dispositions du plan de masse permettent de compléter ultérieurement le parc de stationnement à concurrence du quota demandé.

Article AUy 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés, plantés sur une surface représentant au moins un tiers de la surface totale de la parcelle.

La plantation d'un arbre ou arbuste par 300m² de surface de parcelles est obligatoire.

Autour des lieux de stockage, un écran végétal sera créé composé de haies, arbres et arbustes.

Le bassin d'orage recevra un traitement paysager le long de la clôture et des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes sur les talus.

Article AUy 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

14.1 Le COS applicable est de 0,60

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Plusieurs espaces de cette zone sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - Le comblement des mares
- 1.5- Sont interdits dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue) :
 - la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation
 - tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveau (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations
 - les sous-sols
 - toute occupation des sols susceptible d'engendrer l'accroissement de populations exposées

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

Peuvent être autorisés:

A condition qu'elles n'empiètent pas sur un espace affecté par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) , où toute construction nouvelle ou installation nouvelle est interdite, et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols, sont autorisées:

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées.

- 2.2 - Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation
- 2.3- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les annexes jointives ou non (20m² hors œuvre brute) des habitations liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- 2.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).
- 2.5 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques ou hydrauliques, et les travaux et aménagements permettant de lever ou de réduire le risque « cavités souterraines »

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En absence de réseau public, les constructions devront être reliées à un dispositif d'assainissement non collectif conforme au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté interministériel du 6 Mai 1997.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau). En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

- 4.4.1 Pour les habitations, les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

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

Les constructions d'habitations liées à l'activité agricole doivent être implantées:

- 6.1 A 100m minimum de l'axe de l'autoroute
- 6.2 A 75m minimum de l'axe de la route départementale RD927 (ex RD 6027)
- 6.3 A 20m minimum de l'alignement des autres routes départementales, sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 20m, qui pourra être respecté.
- 6.2 A 8m minimum de l'alignement des autres voies publiques

Les autres constructions doivent être implantées

- 6.1 A 20m minimum de l'alignement des routes départementales, sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 20m, qui pourra être respecté.
- 6.2 A 10m minimum de l'alignement des autres voies publiques (ou 8m minimum pour les éoliennes).

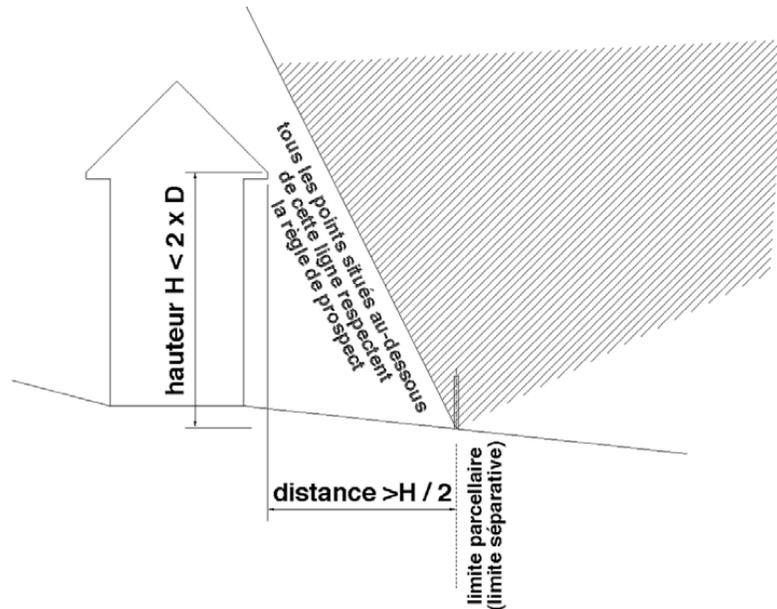
- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles précédents, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence de hauteur.



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

7,1 Toute construction doit être implantée:

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.
- soit, pour les maisons d'habitation, sur la limite séparative, si cela s'avère nécessaire du fait de contraintes techniques liées aux dimensions de la parcelle ou à sa configuration



- 7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 20 m.
- 7.3 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.
- 7.4 Par exception, les éoliennes ne sont pas soumises à la présente règle de prospect, calculée en fonction de la hauteur, mais doivent respecter un éloignement de 5m minimum (calculé à partir de la périphérie du mât, ou de la galette constituant son socle, si celle-ci présente une hauteur supérieure à 50cm par rapport au terrain naturel).

Les ouvrages annexes situés au sol, tel que le poste transformateur, doivent respecter un éloignement minimum de 3m.

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

Pas de prescriptions spéciales

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions spéciales.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble, ni 10m.
- 10.2 15m hors tout pour les autres constructions.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

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

- 1 1.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 1 1.2 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (C'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,5m par rapport au terrain naturel). Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.
- 1 1.3 Les pentes de toiture des habitations seront au minimum de 40°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

Article A 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.
- 13.2 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger soit 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

Les zones naturelles comprennent cinq secteurs:

le secteur N strict, correspondant à des terrains boisés ou naturels, où toute construction est interdite

le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux et d'une emprise au sol faible.

le secteur Nb, où les constructions à usage d'habitat sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux et d'une emprise au sol faible.

Le secteur Nj, affecté à la réalisation de jardins.

le secteur Ny, où seules les installations et petites constructions à vocation de transport ferroviaire sont autorisées

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - Le comblement des mares
- 1.5- Sont interdits dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue) :
 - la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation
 - tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveau (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations
 - les sous-sols

- toute occupation des sols susceptible d'engendrer l'accroissement de populations exposées

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur Na, l'aménagement ou l'extension mesurée (40m² de surface hors œuvre nette) des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives.
- 2.2 La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (40m² de surface hors œuvre brute en plus), sauf si le sinistre est lié à une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue),
- 2.3 La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) .
- 2.4 Dans le secteur Nb, la construction d'habitation
- 2.5 Dans le secteur Nj, y compris dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les petits abris de jardin de moins de 5m² de surface hors œuvre nette.
- 2.6 Dans le secteur Ny, les installations et constructions liées au transport ferroviaire, dans la limite de 20m² de surface hors œuvre nette
- 2.7 Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- 2.8 Sauf dans les secteurs N et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les aires de stationnement réservées au public, à condition qu'elles soient paysagées pour s'intégrer au caractère des lieux
- 2.9 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.10 Dans le secteur N, les abris pour animaux d'une surface hors œuvre nette de moins de 40m², ne nécessitant pas de remblai ou de déblai d'une hauteur supérieure à 1,5m.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

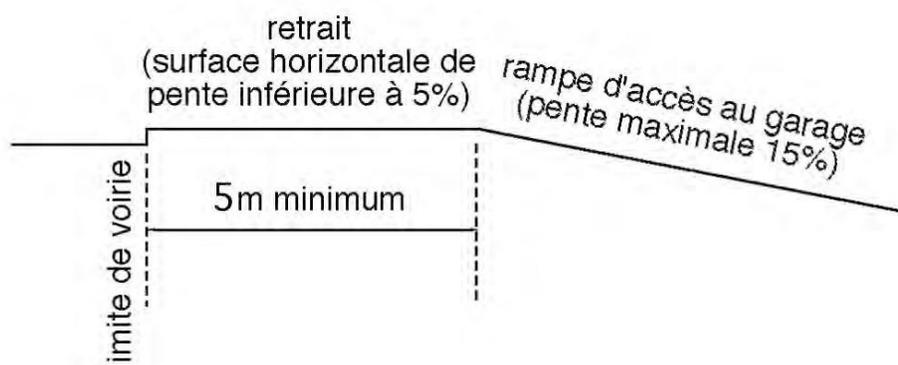
Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

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

3.4 . En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 5m par rapport à la limite parcellaire .



Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré- traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents

soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant.

- En absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

7 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).

- Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

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

Les constructions doivent être implantées:

6.1 soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.

6.2 soit en retrait minimal de 3m par rapport à la limite de la parcelle.

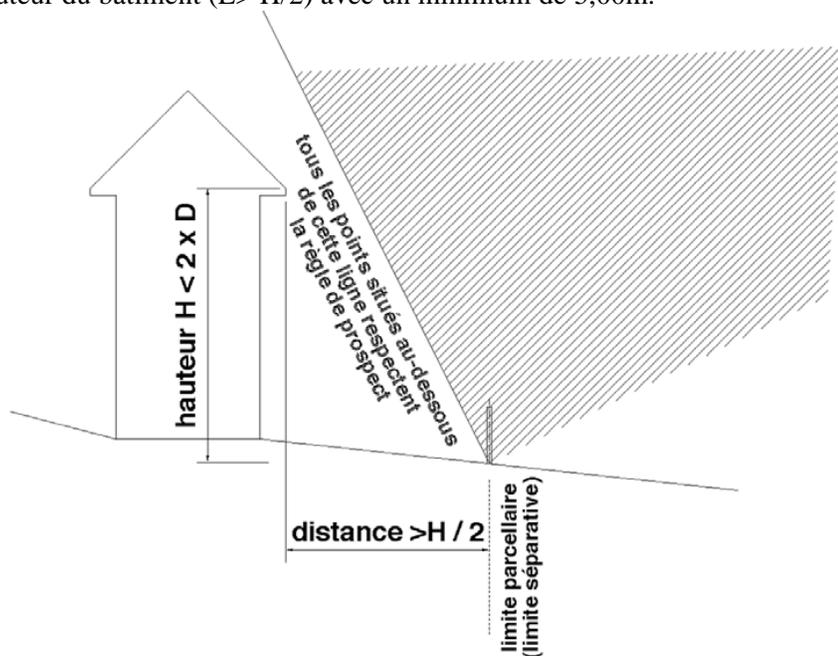
6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence de hauteur.



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

Toute construction peut être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L > H/2$) avec un minimum de 5,00m.



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

- 8.1 Sauf en ce qui concerne les petites constructions, d'une surface hors œuvre nette de moins de 20m², les constructions sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 6m.
- 8.2 La distance entre les petites constructions, d'une surface hors œuvre nette de moins de 20m², ou entre ces petites constructions et les plus grandes, sur une même propriété doit être inférieure à 25m.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 15% de la surface du terrain.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:
- soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble
 - soit 10m

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

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

11.1 - Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

- 11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.6 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.7 Les bâtiments situés à moins de 50 m d'une mare ou d'une zone affectée par un risque d'inondation ne devront pas avoir de sous sol.

11.3 Aspect

- 11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,
- 11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.
- 11.3.3. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 30°, sauf en ce qui concerne les petits ouvrages, d'une surface hors œuvre brut inférieure à 20m², pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Ces règles ne s'appliquent si la composition des volumes de toitures est justifiée par une bonne intégration au site et une recherche d'économie de consommation d'énergie.
- 11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° minimum).
- 11.4.7 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile brune de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée gris ardoise ou brun tuile.

11.5. Clôtures

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 1,8 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures de plus de 10m de longueur réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.5.2 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).

11.5.5 Les haies vives seront composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elles seront doublées d'un grillage.

11.5.6

Article N 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

Article N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de terrain.

13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

LEXIQUE

Activité artisanale	activité nécessitant l'inscription à la Chambre de commerce et d'industrie et employant moins de 10 personnes (hors activité commerciale)
Activité commerciale	activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et intégrant l'accueil du public
Activité industrielle	activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et employant plus de 10 personnes
Affouillement	creusement du sol ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial
Alignement opposé	limite parcellaire située de l'autre côté de la voirie
Aspect extérieur	tout ce qui est vu depuis l'extérieur de la construction, de tous les côtés, sans considérer la présence d'obstacles extérieurs (murs, arbres, terrains, autres constructions, etc.)
Bâtiment	toute forme de construction couverte
Coefficient d'occupation du sol C.O.S.	rapport entre la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des bâtiments existants et à construire et la surface du terrain (ou la surface d'une unité foncière)
Distance par rapport aux limites séparatives	distance horizontale en tout point de la construction par rapport à la limite de la parcelle
Eaux pluviales	eaux résultant de la pluie, et recueillies sur toutes les surfaces (attention, si ces eaux sont polluées par les surfaces qui les reçoivent, ces eaux deviennent des eaux résiduaires nécessitant un traitement avant d'être considérées comme pluviales)
Eaux usées	eaux résiduaires résultant de l'activité humaine (habitat, industrie, commerce, artisanat, etc)
Exhaussement	remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial
Extension mesurée	la construction, en continuité avec une construction existante, d'une surface hors œuvre nette (SHON) de moins de 20m ² (sauf indication d'une surface supérieure)

Haies vives ou végétales	Alignement de végétaux formant clôture. La haie peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait. Si elle est en retrait, le code rural impose une distance de 0,5m pour les haies d'une hauteur inférieure à 2,5m.
Hauteur d'une construction	la plus grande différence de hauteur entre n'importe quel point de la construction et sa projection verticale sur le terrain existant avant les travaux.
Infrastructures existantes	tous les réseaux et toutes les voiries existantes
Lignes électriques (lignes aériennes, enterrées et branchement aéro-souterrain)	les lignes électriques peuvent être aériennes, c'est à dire supportées par des poteaux, enterrées, c'est à dire placées dans des tranchées. Le branchement est aéro-souterrain quand les lignes privées sont enterrées, que les lignes publiques sont aériennes, et que le branchement est disposé de manière à ce que le dispositif puisse être modifié simplement quand la ligne publique devient enterrée.
Modénature	l'ensemble des reliefs découpant une façade
Plan Local d'Urbanisme – PLU	outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines, le PLU a été créé par la loi SRU « Solidarité et Renouveau Urbains » du 27 mars 2001. Il présente un diagnostic de la commune, un état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Au travers de documents graphiques, d'orientations d'aménagement et d'un règlement, il précise le droit des sols notamment attaché aux conditions d'octroi des permis de construire.
Plan d'Occupation des Sols (POS)	document précisant, au travers de documents graphiques et d'un règlement, le droit des sols sur le territoire d'une commune. La révision d'un POS impose son remplacement par un PLU, élaboré selon le nouveau code de l'urbanisme postérieur à la loi SRU.
RAL (palette de couleur)	palette de couleur universellement reconnue
Rampe de garage	surface reliant le garage et la voirie extérieure, dès lors que la pente est supérieure à 5%
Réglementation en vigueur	l'ensemble des législations et règlements se rapportant à l'urbanisme et à la construction, d'une part, aux activités envisagées, d'autre part
Schéma de Cohérence territoriale (SCOT)	document créé par la loi SRU « Solidarité et renouvellement Urbains » du 27 mars 2001, le SCOT fixe en termes d'objectifs, à l'échelle d'un territoire cohérent et assez vaste, les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et de la restructuration

des espaces urbanisés. Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.

Surface horizontale	surface dont la pente maximale en tout point est inférieure à 5%
Surface Hors Œuvre Nette (SHON)	la surface œuvre nette est la somme des surfaces de chaque plancher de la construction, calculée en intégrant tous les murs, et dont on déduit certaines petites surfaces décrites par le code de l'urbanisme (surfaces des locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80m, chaufferie, locaux ouverts du rez-de-chaussée, ne pouvant pas être clos par une porte ou une fenêtre, etc.)
Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)	la surface hors œuvre brute est la somme des surfaces de chaque plancher de la construction, calculée en intégrant tous les murs
Toitures-terrasses	toutes les toitures dont la pente est inférieure à 5%
Tuiles	élément de couverture moulé en terre cuite, en verre ou en béton
Unité foncière	ensemble des terrains contigus appartenant à un même propriétaire
Zone équipée ou non	ensemble de terrain concerné par une zone ou un secteur, comportant des réseaux et des voiries, ou n'en comportant pas