

Plan Local d'Urbanisme



4 – Règlement

Approbation

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U-S2	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE-S2	13
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	18
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU-S2	18
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	25
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A-S2	25

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chemy.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en cinq zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.

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

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU) et en zones agricoles (sigle A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

3 - Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - SE SUPERPOSENT AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT ENTRE AUTRES LES DISPOSITIONS CI-APRES DU CODE DE L'URBANISME

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées par les articles R 111-2 à R111-5 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

3°) L'article L 421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

4°) L'article R151-21 Alinéa 3 qui indique que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

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

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial de Lille Métropole approuvé le 10 Février 2017..
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) adopté par le comité de bassin le 16 Octobre 2015.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.
- La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (1).

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

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (L442-9 et suivants).

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

ARTICLE 4 – ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages (lister les éléments protégés au titre de L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 6 - CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE 7 – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

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

1. La majeure partie du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe faible. Cependant, des espaces localisés au niveau de la rue du Château sont concernés par une nappe sub affleurante.
2. La quasi-totalité de la commune est concernée par un aléa faible de retrait gonflement des argiles.
Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
3. Selon la réglementation parasismique de 2010, Chemy est comprise dans la zone de sismicité 2, dite faible (arrêté du 22 octobre 2010).

La commune fait partie d'un secteur où se trouvent les grands champs captants nécessaires à l'alimentation en eau de la métropole lilloise.

On appelle champ captant, un grand nombre de forages situés dans un même secteur géographique où la nappe permet d'alimenter les populations.

De toutes les grandes agglomérations françaises, la métropole Lilloise est la seule à ne pas être arrosée par un grand fleuve. Dans le Sud de l'arrondissement de Lille, la nappe de la craie

représente la ressource la plus importante pour assurer l'alimentation en eau potable de plus d'un million d'habitants.

Malheureusement, cette nappe ne bénéficie pas toujours d'une couverture d'alluvions ou d'argiles imperméables pour la protéger des infiltrations, des pollutions superficielles. Elle est surtout vulnérable dans les zones où cette couverture est faible ou inexistante.

Afin de remédier à cette situation, un projet visant à la protection des champs captants du Sud de l'arrondissement de Lille a été qualifié de « Projet d'intérêt Général » par arrêté préfectoral du 30 mars 1992 puis du 25 Juin 2007. En 2007, une déclaration d'Utilité Publique a instauré les servitudes de protection des captages et a mis en compatibilité les documents d'urbanisme.

A ce titre, il convient de prendre en compte le Projet d'Intérêt Général (PIG) et la Déclaration d'Utilité Publique de protection des champs captants.

Trois secteurs sont distingués avec les suffixes S : les secteurs S1 (très forte vulnérabilité), S2 (vulnérable) et S3 (restructuration) qui correspondent aux anciens secteurs E2, E3.1 et E3.2 du PIG de 1992.

En tant que servitude d'utilité publique, le PIG sera annexé au PLU, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-43, anciennement L. 126-1, al.1er).

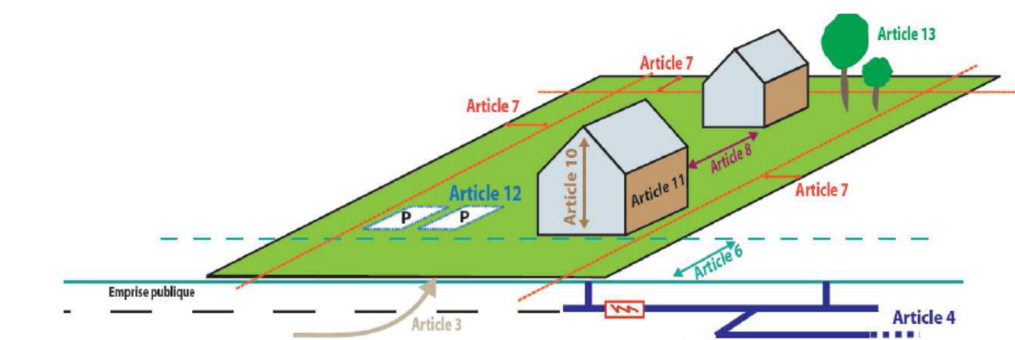
ARTICLE 8 – AUTRES INFORMATIONS

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

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Exemple de transcription schématique de différents articles réglementaires



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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U-S2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U correspond à la zone urbaine à vocation mixte à dominante d'habitat.
Elle comprend les secteurs suivants :

- Secteur Ua destiné à accueillir une opération d'ensemble.
- Secteur Ue destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif

Conformément à l'article L153-54, il conviendra de respecter, sur l'ensemble de la zone, les dispositions et prescriptions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'entrepôt,
2. Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées, à l'exception de caravanes privées,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
4. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
5. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes d'évolution d'engins motorisés
7. Les Habitats Légers de Loisirs.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la zone U :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. L'extension, la transformation ou la création de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

En secteur **Ua**, l'aménagement de la zone doit se faire par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains pour en garantir la cohérence.

En secteur **Ue**, sont uniquement admises les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur (sport, loisirs, etc.) ainsi que les équipements et établissements publics ou privés d'intérêt public ou collectifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

Voirie :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux usées liées aux activités :

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

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

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

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

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

Réseaux électriques et télécommunications :

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

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.



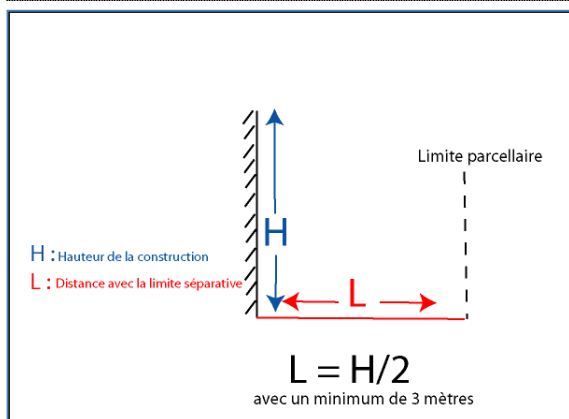
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :

- A l'arrière des constructions principales.
- Dans le prolongement de la façade latérale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement soit respecté un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



L'implantation de construction en limite séparative est autorisée.

En cas de recul, les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure au minimum de 3 m. ($L = H/2$)

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m, pourront s'implanter en limite et à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres à l'exception du **secteur Ue**.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3.20m tel que les abris de jardins, chenils, etc.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 8 mètres au point le plus élevé (hors superstructure) pour toutes les constructions à l'exception des bâtiments à usage agricole où la hauteur limite est fixée à 15 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

En zone U :

Principe général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions 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.

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune est interdite.
- La modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable est interdite.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les maçonneries :

Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris. Les teintes vives sont interdites.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

Pour les ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries bois extérieures seront obligatoirement protégées (peinte, laquées, pré-teintées, lasurées, vernies, etc.)

Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par constructions.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

Pour les toitures

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

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

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

Pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures (d'une hauteur maximale de 2 mètres) doivent être constituées :

Par des haies vives simples (autorisées sur l'ensemble des limites parcellaires).

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

- En façade et en limite d'emprise publique :
par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures de type brise-vue et canisse en matériaux plastique et synthétique comme le PVC sont interdits.

- En limite séparative latérales, les clôtures pleines et non maçonnées sont autorisées.

Les poteaux ciment, les clôtures en plaques de béton, et les clôture pleine en bois sont interdits.



Clôture bois pleine interdite
(illustration indicative)

Quelque soit le traitement des clôtures, les couleurs vives sont proscrites. Il doit être recherché une intégration des matériaux et des couleurs utilisées avec le contexte environnant.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à caractère artisanal, d'entrepôts, de bureaux et de commerces, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est requis 2 emplacements de stationnement extérieurs minimum (hors garage) par logement à réaliser sur le terrain d'assiette.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales (liste indicative en annexe). Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE-S2

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique à destination d'activité économique, artisanale, industrielle, commerciale et de services.

Conformément à l'article L153-54, il conviendra de respecter, sur l'ensemble de la zone, les dispositions et prescriptions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Elle comprend un sous secteur UEa correspondant aux activités de l'entreprise LESAGE et Fils située au sein du tissu urbain.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux ou de services.
2. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

Voirie :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux usées liées aux activités :

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

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

Réseaux électriques et télécommunications

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

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent observer un recul par rapport à l'alignement (ou limite d'emprise publique) dans les conditions suivantes :

- Recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD62 et 5 mètres pour les autres voies.

- Recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement soit respecté un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

Cette distance est ramenée à 10 mètres en bordure de zone d'habitation contigüe.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres à l'exception du secteur UEa où les constructions non contigües doivent être à une distance d'au moins 8 mètres les unes des autres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur limite est fixée à 8 mètres au point le plus élevé (hors superstructure).

La hauteur limite est fixée à 12 mètres au point le plus élevé (hors superstructure) pour toutes les autres constructions.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe générale :

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la visibilité aux carrefours des voies, ni aux sorties des établissements, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure de voies sauf nécessité due au genre d'activité.

Dispositions particulières :

a- Transformation de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiment à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou de blanc pur est interdit.

Clôtures

Les clôtures sur ne sont pas obligatoires.

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

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

- Une hauteur maximale de 2 m,
- Grilles et grillages rigides doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- Les couleurs vives sont interdites.

Les poteaux ciment et les clôtures en, plaques de béton sont interdits.

Les dépôts de toute nature devront être masqués par des murs ou des haies végétales d'essence locale.

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle. Les aires de stationnement pourront être mutualisées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est requis 2 emplacements de stationnement minimum.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espace verts.

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

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

La liste des végétaux à privilégier est reprise en annexe.

Des plantations formant un écran constitué d'arbres de haute tige doivent être effectuées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des voies ainsi qu'en limite de zone à l'exception du secteur UEa.

En sus, dans le secteur UEa :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé avec des essences équivalentes.

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU-S2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à destination principale d'habitat à court et moyen terme

Conformément à l'article L153-54, il conviendra de respecter, sur l'ensemble de la zone, les dispositions et prescriptions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'entrepôt,
2. Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées, à l'exception de caravanes privées,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
4. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
5. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes d'évolution d'engins motorisés
7. Les Habitats Légers de Loisirs.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

Voirie :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux usées liées aux activités :

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

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

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

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

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

Réseaux électriques et télécommunications :

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

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

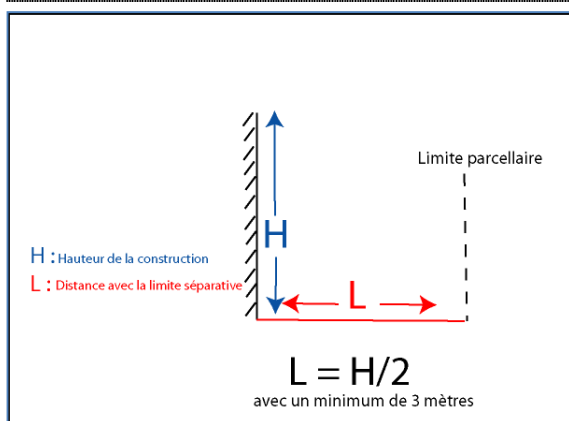
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :

- A l'arrière des constructions principales.
- Dans le prolongement de la façade latérale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement soit respecté un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



L'implantation de construction en limite séparative est autorisée.

En cas de recul, les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure au minimum de 3 m. ($L = H/2$).

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m, pourront s'implanter en limite et à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3.20m tel que les abris de jardins, chenils, etc.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limite est fixée à 8 mètres au point le plus élevé (hors superstructure) pour toutes les constructions.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions 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.

Sont notamment interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune est interdite.
- La modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable est interdite.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les maçonneries :

Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris. Les teintes vives sont interdites.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

Pour les ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries bois extérieures seront obligatoirement protégées (peinte, laquées, pré-teintées, lasurées, vernies, etc.)

Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par constructions.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

Pour les toitures

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

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

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

Pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures (d'une hauteur maximale de 2 mètres) doivent être constituées :

Par des haies vives simples (autorisées sur l'ensemble des limites parcellaires).

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

- En façade et en limite d'emprise publique :
par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures de type brise-vue et canisse en matériaux plastique et synthétique comme le PVC sont interdits.

- En limite séparative latérales, les clôtures pleines et non maçonnées sont autorisées.

Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

Quelque soit le traitement des clôtures, les couleurs vives sont prosrites. Il doit être recherché une intégration des matériaux et des couleurs utilisées avec le contexte environnant.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à caractère artisanal, d'entrepôts, de bureaux et de commerces, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est requis 2 emplacements de stationnement minimum par logement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales (liste indicative en annexe). Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A-S2

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère agricole qu'il convient de protéger en raison de son intérêt agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles peuvent accueillir des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L153-54, il conviendra de respecter, sur l'ensemble de la zone, les dispositions et prescriptions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf dans les conditions prévues à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques.

L'activité agricole

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

L'activité complémentaire

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

Le logement de fonction

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. la surface de plancher autorisée ne peut dépasser les 200m².

Les services publics

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

Les abris et annexes

- Si nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour les constructions à vocation d'habitat :

Sont admis, sous réserve de condition, l'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

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

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

Voirie :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans une partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les travaux d'extension de réseau sont à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

Eaux usées liées aux activités

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Réseaux électriques et télécommunications

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

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions ou installations nouvelles doivent donc être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction au même emplacement après sinistre de bâtiments existants.

Dans le cas d'extension d'une construction existante, la partie en adjonction peut être édifiée à l'alignement observé par le bâtiment existant ou adossée au bâtiment existant à l'intérieur de la marge de recul.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m².

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

Toute construction doit s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres.

Les extensions ou annexes peuvent s'implanter en limite séparatives.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone A, la hauteur limite ne devra pas dépasser les hauteurs existantes pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les constructions à usage agricole.

Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat en lien avec l'activité agricole, la hauteur limite est fixée à 8 mètres au point le plus élevé (hors superstructure).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

DISPOSITIONS GENERALES

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaings...).

Les constructions ou installations de bâtiments agricoles doivent s'accompagner d'un traitement paysager des abords en harmonie avec l'environnement naturel. Le projet devra comporter la réalisation de plantations d'essences locales. L'intégration paysagère doit concerner également les annexes (silos, fosse à lisier...). Celles ci devront faire l'objet des mêmes traitements que les abords des bâtiments.

L'utilisation du bois de couleur naturelle et non vernis est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Pour les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires à l'exception des limites séparatives latérales ;

En limite séparative

- elles sont constituées de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;

Sur les limites d'emprise publique, elles sont constituées :

- soit de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;
- soit d'un grillage et panneaux rigide avec soubassement éventuel, de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Les murs maçonnés, poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

Les clôtures de type brise-vue et canisse en matériaux plastique et synthétique comme le PVC sont interdits.

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

Citernes et postes électriques

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement extérieures par logement.

Cette exigence est applicable en cas de division en plusieurs logements d'un bâtiment identifié au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment. Des recommandations en matière de choix d'essences sont données en annexe du PLU.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

- Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE – LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES

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

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

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

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

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

- *Abelia*
- *Boule de Neige*
- *Buddleia*
- *Forsythia*
- *Hibiscus*
- *Groseillier fleurs*
- *Lilas*
- *Rosa*
- *Seringat*
- *Spirée*
- *Berberis verta, Juliana, stenophylla*
- *Cotoneaster franchetti, lacteus*
- *Ceanothus thyrsoiflorus*
- *Choysia*
- *Escallonia*
- *Lierre panaché (Hedera)*
- *Laurier du Portugal*
- *Laurier du Caucase*
- *Laurier tin*
- *Osmanthus heterophyllus*

Les plantes grimpantes conseillées sont les suivantes :

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