

SOUS PREFECTURE D'EPERNAY

20 FEV. 2020

COURRIER ARRIVE

Commune de **Pierry**

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

« Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local
d'Urbanisme modifié »

Fait à Pierry,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 26/06/2013
APPROUVÉ LE : 26/02/2014
MODIFIÉ LE : 10/02/2020

agence Nord
ZAC du Chavalonnet
5 rue des Maloties
59288 Roost Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
10 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.auddice.com



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES	5
V. PERMIS DE DÉMOLIR	5
VI. CLÔTURE	5
VII. AMÉNAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	39
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	63
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	69

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Pierry.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

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 R.111-4

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 R.111-15

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 R.111-21

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 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.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole 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. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

V. PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans toute la commune.

VI. CLÔTURE

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

VII. AMÉNAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour l'aménagement des surfaces de plancher existantes, la règle applicable est divisée par 2.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement prévus aux articles 12 des différentes zones, sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune où cohabitent toutes les fonctions urbaines d'un village.

ARTICLE UC-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions et installations industrielles,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles destinées à l'élevage ;
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics ;
- les reconstructions à l'identique, après démolition volontaire, ne respectant pas les règles édictées par le PLU.

ARTICLE UC-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à :

- L'artisanat,
- Les bureaux et les services,
- Les constructions et installations agricoles, à l'exception de celles interdites en UC1,
- Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules,

à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activités existante autorisée dans la zone.

ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

Une bonne maîtrise des eaux est demandée.

ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement,
- à l'alignement de l'une ou de l'autre des constructions voisines,
- en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et (ou) lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé soit par une clôture minérale ou végétale soit par un muret accompagné d'une grille métallique. La partie maçonnée ne dépassera pas 1 mètre.

Toutefois, dans le cas de reconstruction de porches à l'ancienne, d'aménagement pour faciliter l'entrée des véhicules sur la propriété dans les rues assez étroites, ou de toute autre raison technique ou fonctionnelle, un recul variant entre 0 et 1,50 par rapport à l'alignement est autorisé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et ne gênant pas la réalisation de l'alignement ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre ;

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions édifiées à l'alignement sur voie ou à l'alignement des constructions voisines, doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Deux constructions non contiguës, dont au moins une à usage d'habitation, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser de 3,5 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toitures

Les toits des nouvelles constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîtage.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 45°. Toutefois, si un pan de la toiture de la construction principale recouvre des annexes ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie en extension à l'exemple des constructions traditionnelles ou si elles concernent des annexes, abris, constructions agricoles ou à vocation d'activité.

L'axe du faîtage des toitures devra être parallèle ou perpendiculaire à la rue.

La couverture des toits des constructions principales sera réalisée d'aspect tuile de teinte terre cuite ou ardoise. Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites. Les toitures d'aspect tôles ondulées sont interdites pour les abris de jardin.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou pour les abris, garages, dépendances et extensions limitées à 20% de la surface de plancher de la construction principale avec un maximum de 50 m².

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, les matériaux devront respecter la teinte terre cuite vieillie.

En cas de réhabilitation, il sera possible de maintenir le même aspect du matériau qu'avant réhabilitation.

Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduite, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches ,...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, le bardage métallique devra respecter la teinte des enduits des constructions à usage d'habitation. L'utilisation du bois foncé est autorisée.

Les éléments en pierre devront être préservés.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur la façade sont interdits.

Clôtures sur rue

Les enduits des murs de clôture doivent respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les murs en pierre existants devront être préservés et entretenus. Pour ceux détruits, leur reconstruction est vivement recommandée.

Les plaques d'aspect béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

Couleurs

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour les logements de une et deux pièces et deux place au-delà.

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 250m² de surface de vente, il est exigé 5 places de stationnement plus une place par tranche supplémentaire de 1 à 50 m² de surface de vente au-dessus de 250 m²

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et assimilé, il est exigé au moins une place de stationnement par chambre ou appartement.

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé de composer les haies d'essences citées en annexe du présent règlement.

ARTICLES UC-14

N'est pas réglementé

ARTICLE UC-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD regroupe les secteurs de développement récent de l'habitat.
Elle comporte un secteur Uda correspondant au tissu le plus dense.

Rappel :

La zone UD est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE UD-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions et installations industrielles,
- les commerces,
- les entrepôts commerciaux,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics ;
- les reconstructions à l'identique, après démolition volontaire, ne respectant pas les règles édictées par le PLU ;

ARTICLE UD-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage de :

- Les bureaux et les services,
- Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules,
- L'artisanat,

à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activités existante autorisée dans la zone.

ARTICLE UD-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.
 - eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

Une bonne maîtrise des eaux est demandée.

ARTICLE UD-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement,
- ou à l'alignement de l'une ou de l'autre des constructions voisines,
- en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En Uda, une construction peut ne respecter les conditions ci-dessus qu'en un seul point ;

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et (ou) lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé soit par une clôture minérale ou végétale soit par un muret accompagné d'une grille métallique. La partie maçonnée ne dépassera pas 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et ne gênant pas la réalisation de l'alignement ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Deux constructions non contiguës, dont au moins une à usage d'habitation, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus). Elle est limitée à 7,5 mètres en Uda.

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser de 3,5 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes émission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toitures

Les toits des nouvelles constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîtage.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 45°. Toutefois, si un pan de la toiture de la construction principale recouvre des annexes ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie en extension à l'exemple des constructions traditionnelles ou si elles concernent des annexes, abris, constructions agricoles ou à vocation d'activité.

L'axe du faîtage des toitures devra être parallèle ou perpendiculaire à la rue.

La couverture des toits des constructions principales sera réalisée d'aspect tuile de teinte terre cuite ou ardoise. Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites. Les toitures d'aspect tôles ondulées sont interdites pour les abris de jardin.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou pour les abris, garages, dépendances et extensions limitées à 20% de la surface de plancher de la construction principale avec un maximum de 50 m².

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, les matériaux devront respecter la teinte terre cuite vieillie.

En cas de réhabilitation, il sera possible de maintenir le même aspect du matériau qu'avant réhabilitation.

Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les éléments d'aspect pierre devront être préservés.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur la façade sont interdits.

Clôtures sur rue

Les enduits des murs de clôture doivent respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les murs en pierre existants devront être préservés et entretenus. Pour ceux détruits, leur reconstruction est vivement recommandée.

Les plaques d'aspect béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

Couleurs

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

ARTICLE UD-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour les logements de une et deux pièces et deux places au-delà.

Pour les hôtels, il est exigé au moins une place par chambre.

ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé de composer les haies d'essences citées en annexe du présent règlement.

ARTICLES UD-14

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir des équipements collectifs accueillant du public.

Rappel :

La zone UL est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE UL-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UL-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'ils soient ouverts au public ;
- les équipements d'infrastructure, ainsi que les ouvrages techniques, à conditions qu'ils soient liées et nécessaires à ces équipements ;
- l'aménagement et la confortation des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont également admises à conditions qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des occupations des sols autorisées dans la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- Les constructions et installations à usage de stationnement,
- les aires de jeux et de sports non motorisés
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UL-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE UL-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul minimum est imposé par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres.

ARTICLE UL-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles et ne gênant pas la réalisation d'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Non réglementé.

ARTICLE UL-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes démission ou de réception de signaux radio-électriques.
- aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

ARTICLE UL-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

Il est recommandé d'implanter les paraboles en toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE UL-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE UL-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées ou plantées.

Il est recommandé de composer les haies d'essences citées en annexe du présent règlement.

ARTICLES UL-14

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de service. La zone correspond aux sites d'activités des Forges.

La zone comprend un sous-secteur UXa dédié au développement d'une activité apicole.

Rappel :

La zone UX est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE UX-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles, hormis au sein du secteur UXa,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- les aires de jeux et de sport
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics ;
- les reconstructions à l'identique, après démolition volontaire, ne respectant pas les règles édictées par le PLU

ARTICLE UX-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules si elles sont directement liées à l'activité présente dans la zone.

Est autorisée en zone UX, excepté en secteur UXa :

- Les constructions et installations destinées à l'habitat à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si sa surface de plancher est inférieure à 100m² et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

Est seulement autorisé en secteur UXa :

La construction d'un (1) bâtiment d'activités par unit^a foncière d'une emprise au sol de 200m² maximum.

ARTICLE UX-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur de l'emprise publique des voies nouvelles sera au minimum de 10 m.

ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE UX-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Tel est le cas en bordure de Route Départementale où un recul supérieur devra être respecté :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et ne gênant pas la réalisation de l'alignement ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre
- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sur une ou deux limites séparatives dont une seule limite séparative latérale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale de tout point le plus proche de l'autre doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

En UXa, un seul bâtiment est autorisé par unité foncière dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 200 m².

ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes émission ou de réception de signaux radio-électriques.
- aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisent avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8m au-dessus du terrain naturel.

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques). L'aspect du bois foncé est autorisé pour les constructions à vocation d'activités.

Il est recommandé d'implanter les paraboles en toiture.

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Des aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel.

ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs, notamment une bande de 5 m de largeur à partir de l'alignement doivent être engazonnés et plantés d'arbres de demi-tiges ou de hautes tiges. 10 % au moins de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Il est recommandé de composer les haies d'essences citées en annexe du présent règlement.

ARTICLES UX-14

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de service. La zone correspond au site d'activités de Pierry Sud Développement.

ARTICLE UY-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les carrières,
- Les équipements collectifs, sauf ceux liés au fonctionnement d'une zone d'activités (restaurant d'entreprises, crèche...),
- Les constructions d'habitat, sauf celles définies à l'article 2,
- Les constructions et installations agricoles, sauf les activités viticoles ou connexes au champagne,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les préfabriqués modulables,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, ordures,...
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- Les casses ou dépôts de véhicules usagés susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics ;
- Les discothèques ;
- Les reconstructions à l'identique, après démolition volontaire, ne respectant pas les règles édictées par le PLU ;
- Les habitations nouvelles ainsi que les établissements nouveaux recevant du public au sein du périmètre d'isolement de 200 mètres autour de la dépositaire SOGESSAE reporté sur les plans de zonage.

ARTICLE UY-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que si les équipements publics de viabilisation sont réalisés conformément à la réglementation

Sont autorisées :

- Les constructions et installations destinées à l'habitat, non interdites à l'article UY1, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone et si le logement est intégré au bâtiment principal.
- Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules si elles sont directement liées à l'activité présente sur le terrain.

ARTICLE UY-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers ;

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur de l'emprise des voies publiques nouvelles conservera la composition des voies publiques existantes (y compris trottoir, noue, espace planté...) afin de s'y raccorder de manière harmonieuse.

ARTICLE UY-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Les installations devront être conformes au Règlement du Service Assainissement et au Règlement Sanitaire Départemental.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis conformément au zonage d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles, d'activités artisanales, commerciales, de services et agricoles), dans le réseau public d'assainissement sera soumise à autorisation de la collectivité selon la capacité des infrastructures. Elle pourra être subordonnée à un prétraitement et devra être conforme au règlement en vigueur. Une convention spéciale de déversement sera contractualisée.

Les installations devront être conformes au Règlement du Service Assainissement et au Règlement Sanitaire Départemental.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales et le traitement ou prétraitement si nécessaire.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis. Si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales, la collectivité pourra imposer en fonction de la capacité de l'infrastructure une limitation de débit de rejet et un traitement ou prétraitement si nécessaire.

Les installations devront être conformes au Règlement du Service Assainissement et au Règlement Sanitaire Départemental.

Déchets :

Toute construction doit prévoir, à l'intérieur de son unité foncière, le stockage des conteneurs de déchets en attente de collecte.

Ces locaux techniques voués au tri sélectif doivent être définis dans l'opération. Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux secs (électricité, téléphone, gaz, câble...) devront être obligatoirement enterrés.

ARTICLE UY-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières, ces règles s'appliquent également aux terrains issus des divisions.

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Tel est le cas en bordure de Route Départementale où un recul supérieur devra être respecté :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

En limite de l'espace public déterminé par la voirie et à l'exception des éléments formant l'entrée de la parcelle où un retrait peut être accepté, l'alignement sera obligatoirement matérialisé par une clôture dont les caractéristiques sont définies à l'article 11.

En cas particulier (parcelle d'angle, raisons de sécurité, ouvrages techniques...), il peut être imposé un alignement spécifique, dans le cadre de la cohérence de la zone d'activités et de l'adaptation au site.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette obligation

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières, ces règles s'appliquent également aux terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en limite séparative ;
- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette obligation

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

Non réglementé.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières, ces règles s'appliquent également aux terrains issus des divisions.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette obligation.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel existant avant tout travaux, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres éléments techniques inclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes, antennes émission ou de réception de signaux radio-électriques, aux panneaux solaires ou photovoltaïques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette obligation.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Façades :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades principales ne pourront être revêtues de plus de 75% d'un même matériau et notamment de bardage.

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

Les façades des espaces commerciaux doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sera intégrée dans l'enveloppe architecturale des constructions. Aucun panneau ne pourra être mis en place au-dessus de l'acrotère ou de l'égout de toiture d'un bâtiment. Ce même, sur les clôtures, seule l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sera autorisée dans la mesure où ils sont regroupés et apposés sur un des piliers d'entrée de la parcelle.

Ces indications ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

Toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les paraboles seront implantées en toiture.

Toitures :

Les toitures présenteront une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'une toiture de pente inférieure ou égale à 25%, l'édification d'un acrotère sera obligatoire.

Les matériaux de couvertures précaires apparents sont interdits (exemples : papier goudronné, tôle ondulée, fibrociment brut, etc...)

Les éléments techniques installés en toiture doivent être dissimulés par un acrotère.

Adaptation au terrain :

La conception des bâtiments doit être adaptée au terrain : les terrassements doivent accompagner le plus possible les mouvements du relief. Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel.

En terrain en pente, la hauteur du terrassement ou du mur de soutènement ne pourra pas dépasser 3,50 m au-dessus du terrain naturel.

La pente des talus rendus nécessaires par la réalisation des plates-formes ne pourra excéder le rapport d'une hauteur pour une longueur (45°). Celle-ci devra en outre tenir compte de la nature du terrain et de sa stabilité.

Les soubassements et murs de soutènement seront traités avec le même soin que l'ensemble des façades.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être conçus dans le cadre du projet architectural dont ils font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

Les clôtures et portails seront obligatoirement réalisés en même temps que la construction.

Une élévation des clôtures d'entrée de parcelle devra être jointe au dossier de demande de permis de construire.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou des murs de clôture sera obligatoire.

En façade sur rue, l'entrée de la parcelle sera matérialisée par deux murs d'une hauteur de 2,00 m et d'une longueur minimale de 3,5 m encadrant le portail d'entrée et suivant le nuancier de référence spécifique annexé (sauf bardages bois et revêtement en briques).

Le reste de la clôture sera constitué d'une grille rigide de couleur verte (RAL 6005) d'une hauteur de 2,00 m également. Les clôtures seront doublées d'une haie d'une hauteur comprise entre 1 et 2 m.

En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Cas particulier : pour des raisons d'ordre technique ou architectural (notamment en cas de mur de soutènement), les clôtures pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur de 2m.

En limite séparative, les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles auront une hauteur de 2,00 m maximum et seront doublées d'une haie d'une hauteur comprise entre 1 et 2 m.

Les haies devront être composées des essences citées dans la liste des espèces végétales de référence spécifique à la zone annexée.

Les essences locales seront privilégiées ainsi que les arbustes d'ornement à feuillage caduc.

Installations techniques :

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détendeur de gaz, chaufferie, etc, seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers, à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un « événement » architectural. Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

ARTICLE UY-12 : STATIONNEMENT

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

Des aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel.

Elles seront réalisées de préférence à l'aide de matériaux perméables.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement). Des banquettes de 2 mètres de large minimum seront réalisées pour séparer deux rangées de stationnement vis-à-vis. Des banquettes de 1,5 mètres de large minimum seront également prévues toutes les 10 places de stationnement contiguës.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie, ou les aires de stationnement.

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité composé d'enherbement, de massifs d'arbustes et de vivaces. Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre à moyen ou grand développement pour 100 m² d'espaces aménagés. Ces arbres seront regroupés en bosquets ou alignements.

Une proportion de 20% au moins de la surface de la parcelle sera traitée en espaces végétalisés. Ce seuil pourra être abaissé à 15% lorsqu'un soin particulier sera apporté au traitement paysager des plateformes de stationnement (evergreen, ou autre procédé en réduisant l'impact).

Les variétés d'arbustes plantées seront conformes à la liste des espèces végétales de références annexée.

Les haies devront être composées des essences citées en annexe. Les essences locales seront privilégiées ainsi que les arbustes d'ornement à feuillage caduc. 50 % au minimum des arbres feront parties des essences locales (spécifiées dans l'annexe).

Les talus liés aux terrassements du terrain devront être plantés sur toute leur surface d'arbres, d'arbustes et de vivaces avec un effet couvre-sol.

Le volet paysager de la demande de permis de construire, devra obligatoirement contenir des perspectives d'intégration du projet dans le site ainsi qu'un plan de plantation des aménagements extérieurs et une liste des végétaux.

ARTICLES UY-14

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil de l'habitat sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Rappel :

La zone 1AU est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE 1AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions et installations industrielles,
- les commerces,
- les entrepôts commerciaux,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.
- Les reconstructions à l'identique, après démolition volontaire, ne respectant pas les règles édictées par le PLU.

ARTICLE 1AU-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont autorisées dans la zone... :

- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules,
- Les constructions à usage d'artisanat,

- L'aménagement, le changement de destination et la reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition des constructions existantes,

... à condition de :

- être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie et de n'engendrer ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière ;
- s'inscrire dans un aménagement d'ensemble de la zone. Un découpage par phase est autorisé ;
- La suffisance des équipements publics de viabilisation existants ou prévus.

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Tel est le cas en bordure de Route Départementale où un recul supérieur devra être respecté :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Deux constructions non contiguës, dont au moins une à usage d'habitation, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser de 3,5 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes démission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toitures

Les toits des nouvelles constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîtage.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 45°. Toutefois, si un pan de la toiture de la construction principale recouvre des annexes ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie en extension à l'exemple des constructions traditionnelles ou si elles concernent des annexes, abris, constructions agricoles ou à vocation d'activité.

L'axe du faîtage des toitures devra être parallèle ou perpendiculaire à la rue.

La couverture des toits des constructions principales sera réalisée d'aspect tuile de teinte terre cuite ou ardoise. Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites. Les toitures d'aspect tôles ondulées sont interdites pour les abris de jardin.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou pour les abris, garages, dépendances et extensions limitées à 20% de la surface de plancher de la construction principale avec un maximum de 50 m².

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, les matériaux devront respecter la teinte terre cuite vieillie.

Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduite, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement

Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur la façade sont interdits

Clôtures sur rue

Les enduits des murs de clôture doivent respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et (ou) lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé soit par une clôture minérale ou végétale soit par un muret accompagné d'une grille métallique. La partie maçonnée ne dépassera pas 1 m.

Le long de la RD951, un mur maçonné plus élevé pourra être réalisé. Sa hauteur maximum ne dépassera pas 2 mètres.

Les plaques d'aspect béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

Couleurs

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour les logements de une et deux pièces et deux place au-delà.

Pour les hôtels, il est exigé au moins une place pour 25m² de chambres.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de la surface totale du projet doit être réservé aux espaces verts et plantations.

Chaque unité foncière doit comprendre 3 arbres à tige.

Il est recommandé de composer les haies d'essences citées en annexe du présent règlement.

ARTICLES 1AU-14

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil de constructions à vocation touristique. Cette zone touristique est intégrée au sein d'un projet d'aménagement de golf.

Cette zone comprend 3 sous-secteurs :

- un secteur 1AUTa destiné à accueillir un ensemble résidentiel,
- un secteur 1AUTb destiné à accueillir un complexe touristique international,
- un secteur 1AUTc destiné à accueillir le resort du projet golfique.

ARTICLE 1AUT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature ;
- l'exploitation et l'ouverture des carrières ;
- les constructions et installations industrielles ;
- les entrepôts ;
- l'artisanat ;
- les préfabriqués modulables ;
- les caravanes, les mobil-homes et habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures ;
- les constructions et installations agricoles ou forestières ;
- les silos agricoles ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les parcs d'attraction ;
- les discothèques en dehors du resort ;

ARTICLE 1AUT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1.

Sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site, les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie-restauration, de bureaux, de service sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble respectant le schéma d'aménagement de zone et sous condition de la réalisation conjointe et concomitante d'une aire golfique de 18 trous.

Les commerces sont admis à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 300m², d'être liés aux activités autorisées dans la zone et d'être intégrés aux bâtiments édifiés.

Dans le seul secteur 1AUTc, les discothèques sont admises à condition d'être intégrées au resort. Une construction liée au practice du golf y est également autorisée.

ARTICLE 1AUT-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

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

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

les autorisations d'urbanismes peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'emprise minimale de la voirie sera de :

- Voie à double sens : 13 m, comprenant a minima 6 mètres de chaussée ; 3 mètres d'espace vert intégrant une noue de stockage et de transport des eaux pluviales. En cas de noue inférieure à 1,50 m de largeur, celle-ci sera intégralement plantée d'arbustes et de plantes tapissantes ;
- Voie à sens unique : 4 mètres.

ARTICLE 1AUT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

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

- À défaut de réseau public, les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur.

- l'évacuation des eaux non domestiques issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur s'il existe. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée.

ARTICLE 1AUT-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Tel est le cas en bordure de Route Départementale où un recul supérieur devra être respecté :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ou à l'acrotère avec un minimum de 3 m ;

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës (sauf annexes et dépendances) édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUT-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUT-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AUTa (ensemble résidentiel) et 1AUTb (complexe touristique) :

Les constructions autorisées sont limitées à R+2.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage de la toiture ou 11 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Dans le secteur 1AUTc (resort) :

Les constructions autorisées sont limitées à R+3.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 17 mètres au faîtage de la toiture ou 14 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUT-11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Généralités

Les annexes seront intégrées aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers, à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un « événement » architectural. Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings... etc. est interdit.

Couleurs

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de référence annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

Façades

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est autorisé sous réserve de respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure des constructions.

Toitures

Seules les toitures terrasses végétalisées sont admises pour les constructions principales, excepté en secteur 1AUTc (resort) où les toits pentus sont également autorisés.

Les toitures en pente sont autorisées pour les annexes et dépendances.

La couverture des constructions non-végétalisées doit être :

- d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé ;
- d'aspect ardoise naturelle ;
- d'aspect verre.

Les couvertures en tôles sont interdites. Seuls les bacs aciers teints sont autorisés.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 3 mètres. Elles seront constituées soit :

- par une grille,
- par un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les enduits des murs de clôture doivent respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale composée de préférence d'essences locales.

Les plaques d'aspect béton et les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue.

Pour les haies, l'utilisation d'essences locales est à privilégier.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit :

- par un mur,
- par une haie végétale
- par un grillage doublé d'une haie vive

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Pour les haies, l'utilisation d'essences locales est à privilégier.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUT-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Le stationnement doit être étudié au regard du fonctionnement du golf et faire l'objet d'un aménagement paysager en vue d'une bonne intégration dans le site.

Le nombre de place exigé par type de constructions est le suivant :

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et assimilé :
1 place de stationnement par logement, chambre ou appartement
- pour les constructions destinées activités de services, bureaux, ou commerces :
1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

- pour les restaurants : 1 place par 10 m² de salle ;
- pour les constructions destinées à l'habitat :
 - 1 place de stationnement par logement pour une surface de surface de plancher inférieure ou égale à 60 m² et 2 places au-delà ;
 - 0,5 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher pour une résidence seniors.

ARTICLE 1AUT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20% minimum de l'unité foncière doit être réservé aux espaces verts et plantations. Les places de stationnement engazonnées sont considérées comme des espaces verts.

Les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier. Ils comprendront des noues plantées d'arbres pour le stockage et l'infiltration des eaux de pluie. Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la liste ci-annexée.

ARTICLE 1AUT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Dans les secteurs 1AUTa (ensemble résidentiel) :

Le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,55.

Dans le secteur 1AUTb (parc résidentiel) :

Le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,8.

Dans le secteur 1AUTc (resort) :

Le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,35.

ARTICLE 1AUT-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUT-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Rappel :

La zone 1AUX est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE 1AUX-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les industries ;
- Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de jeux et de sport
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics ;
- les reconstructions à l'identique, après démolition volontaire, ne respectant pas les règles édictées par le PLU.

ARTICLE 1AUX-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions et installations destinées à l'habitat à condition d'être destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si sa surface de plancher est inférieure à 100m² et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.
- Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules si elles sont directement liées à l'activité présente dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

Les extensions des constructions existantes

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que si :

- les équipements publics de viabilisation existants ou prévus sont suffisants,
- l'opération s'inscrit dans un aménagement d'ensemble de la zone. Un découpage par phase est autorisé.

ARTICLE 1AUX-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur de l'emprise publique des voies nouvelles sera au minimum de 10 m.

ARTICLE 1AUX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être

conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE 1AUX-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Tel est le cas en bordure de Route Départementale où un recul supérieur devra être respecté :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sur une ou deux limites séparatives dont une seule limite séparative latérale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale de tout point le plus proche de l'autre doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AUX-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes émission ou de réception de signaux radio-électriques.
- aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

ARTICLE 1AUX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisent avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8m au-dessus du terrain naturel.

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques). L'aspect du bois foncé est autorisé pour les constructions à vocation d'activités.

Il est recommandé d'implanter les paraboles en toiture.

ARTICLE 1AUX-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Des aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel.

ARTICLE 1AUX-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs, notamment une bande de 5 m de largeur à partir de l'alignement doivent être engazonnés et plantés d'arbres de hautes tiges. 10 % au moins de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les plantations seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la liste ci-annexée.

ARTICLES 1AUX-14

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future.

Elle comprend un sous-secteur 2AUe correspondant au lieu dit « la vieille église », dans lequel une double évolution est possible : plantation de vignes en cas de classement des terres en zone AOC Champagne ou développement de l'habitat en cas de projet urbain structuré.

Rappel :

La zone 2AU est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE 2 AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- tout type de constructions jusqu'à une prochaine révision ou modification du PLU, hormis les équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructure, ainsi que les ouvrages techniques liés et nécessaires à ces équipements.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE 2 AU-3 à 2 AU-5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

Une distance minimum peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Tel est le cas en bordure de Route Départementale où un recul supérieur devra être respecté :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

ARTICLE 2 AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 2 AU-8 à 2 AU 10

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE 2 AU-12 à 2 AU 16

Ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A est une zone de protection des richesses agronomiques : vignoble, terres agricoles. Dans cette zone, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole sont autorisés, qu'il s'agisse de bâtiments techniques ou de l'habitation de l'exploitant.

La zone A comprend deux secteurs :

- Aa où les bâtiments nécessaires à l'activité agricole sont autorisés à l'exclusion de l'habitat,
- Av, correspondant au vignoble, où la plupart des constructions sont interdites.

Rappel :

La zone A est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Les habitations nouvelles ainsi que les établissements nouveaux recevant du public au sein du périmètre d'isolement de 200 mètres autour de la déposante SOGESSAE reporté sur les plans de zonage.

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

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

Les affouillements et exhaussements du sol imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

Les plates-formes ainsi que les installations classées ou non annexes de ces plates-formes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation minière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à une mission de service public.

Sont également admises en zone A, hormis en secteur Av et Aa :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

La construction d'habitation et leurs dépendances à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.

Sont également admises en secteur Av :

La construction de loges viticoles. La préservation des loges viticoles existantes est recommandée.
Sont également admises en secteur Aa :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole, à l'exception de l'habitat,

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur. Une bonne maîtrise des eaux est demandée.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes nationales ;
- 5 m par rapport aux autres voies.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Tel est le cas en bordure de Route Départementale où un recul supérieur devra être respecté :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou aux prolongements de façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes dans la mesure où elles restent compatibles avec les impératifs de sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A-8 et A9 :

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions agricoles, mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement, ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture ou à l'acrotère, sauf justifications techniques particulières et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations, ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux poteaux, pylones, candélabres, éoliennes, antennes émission ou de réception de signaux radio-électriques.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Couleurs

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

Pour les constructions à usage d'habitation

Toitures :

Les toits des nouvelles constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîtage.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 45°. Toutefois, si un pan de la toiture de la construction principale recouvre des annexes ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie en extension à l'exemple des constructions traditionnelles ou si elles concernent des annexes, abris, constructions agricoles.

L'axe du faîtage des toitures devra être parallèle ou perpendiculaire à la rue.

La couverture des toits des constructions principales sera réalisée d'aspect tuile de teinte terre cuite ou ardoise

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou pour les abris, garages, dépendances et extensions limitées à 20% de la surface de plancher de la construction principale avec un maximum de 50 m².

En cas de réhabilitation, il sera possible de maintenir le même aspect du matériau qu'avant réhabilitation.

Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduite, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement

Clôtures sur rue

Les enduits des murs de clôture doivent respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les murs en pierre existants devront être préservés et entretenus. Pour ceux détruits, leur reconstruction est vivement recommandée.

Les plaques d'aspect béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

Divers

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8 m au-dessus du terrain naturel.

Les constructions annexes ne devront pas présenter un aspect métallique non peint.

Les éléments tels que coffret, boîte à lettre devront être intégrés soit à une construction, soit à une clôture.

Pour les autres constructions :

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier annexé.

L'aspect du bois foncé est autorisée.

La toiture devra respecter la teinte terre cuite naturelle.

Il est recommandé d'implanter les paraboles en toiture.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

Il est recommandé de composer les haies d'essences citées en annexe du présent règlement.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N est une zone de protection des espaces naturels, des zones à risques ou des installations nécessitant une implantation à l'écart des zones urbaines.

La zone N comprend deux secteurs :

- Ng qui délimite le projet d'aménagement d'un parcours de golf ;
- Nh qui délimite un secteur d'habitat isolé (« Les prés de St Julien ») ;
- Nj qui correspond aux jardins familiaux du grand marais.

Rappel :

La zone N est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

- Les kiosques ou abris non viabilisés à condition qu'ils soient destinés à accueillir du public ;
- L'entretien et l'aménagement des constructions existant à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, d'équipements publics ou la réalisation du golf.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur Nh, sont admises :

Les extensions des constructions existantes ;

En secteur Ng, sont admis sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site :

- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.
- les constructions et installations techniques d'une surface inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol strictement nécessaires au fonctionnement d'une aire golfique ou à la pratique sportive du golf.

En secteur Nj, sont admis :

Les abris de jardins, à raison de un (1) par unité foncière.

Rappel pour la zone (tous secteurs) :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration hormis celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article 441-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- les accès sur les voies publiques sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur. Une bonne maîtrise des eaux est demandée.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Tel est le cas en bordure de Route Départementale où un recul supérieur devra être respecté :

- Pour les habitations : recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Pour tout autre bâtiment : recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

En secteur Ng :

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou en observant un recul.

En secteur Nh :

Les extensions autorisées ne pourront être réalisées qu'en contiguïté des constructions existantes.

En secteur Nj :

Les constructions et installations autorisées doivent être distantes d'au moins 1 mètre.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des installations autorisées ne peut excéder 6 mètres au faîtage de la toiture ou

5 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée.

Secteur Nh :

La hauteur maximale des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction initiale.

Secteur Nj :

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings... etc. est interdit.

La couleur des installations autorisées devra respecter le «nuancier de référence» annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques)

L'emploi de bardage métallique est autorisé sous réserve de respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les couvertures en tôles sont interdites. Seuls les bacs aciers teints sont autorisés.

Dispositions particulières au secteur Nj :

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la liste ci-annexée.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des éléments bénéficiant d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5,7 du Code de l'Urbanisme, localisés sur les plans au 1/2000, devront être réalisés dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques paysagères ou écologiques.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

En secteurs Ng, Nh et Nj, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,1.

ARTICLE N-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXE Nuancier de référence

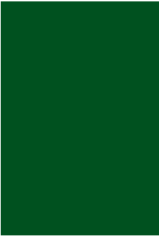
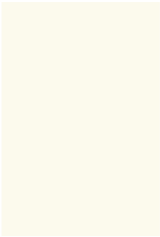
NUANCIER DE RÉFÉRENCE DESTINÉ À LA RÉNOVATION DES FACADES

	A	B	C	D	E
	Les Neutres	Les Sables	Les Terres	Les Ocres	Les Roses
Les encadrements					
I					
	A1	B1	C1	D1	E1
Les façades					
2					
	A2	B2	C2	D2	E2
3					
	A3	B3	C3	D3	E3
4					
	A4	B4	C4	D4	E4
Les soubassements					
5					
	A5	B5	C5	D5	E5
Les briques peintes					
6					
	A6	B6	C6	D6	E6

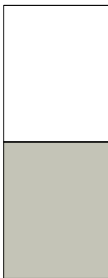
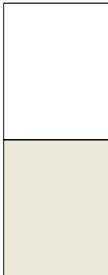
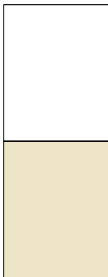
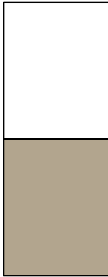
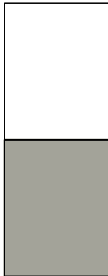
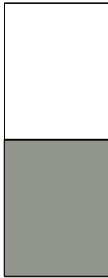
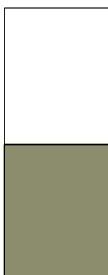
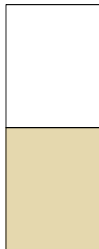
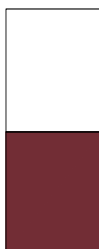
NUANCIER DE RÉFÉRENCE DESTINÉ À LA RÉNOVATION DES FENÊTRES & VOILETS

	Les fenêtres et les volets					
	A	B	C	D	E	F
1	A1	B1	C1	D1	E1	F1
2		B2	C2	D2	E2	F2
3	A3	B3	C3	D3	E3	F3
4	A4	B4	C4	D4	E4	F4

NUANCIER DE RÉFÉRENCE DESTINÉ À LA RÉNOVATION DES PORTES & FERRONERIES

		G		H		I		J	
Portes et Ferronneries	1	 G1		 H1		 I1	 J1		
	2	 G2		 H2		 I2	 J2		
	3	 G3		 H3		 I3	 J3		
Portes et Ferronneries		 A1		 A3		 A4	 A5		

NUANCIER DE RÉFÉRENCE DESTINÉ À LA ZONE D'ACTIVITES (UY)

teintes pour bordages métalliques et enduits					
	RAL 7032 GRIS SILEX		RAL 1013 BLANC PERLE		RAL 1015 SABLE
	RAL 1019 BEIGE GRIS				
teintes réservées aux bordages métalliques					
	RAL 7030 GRIS PIERRE		RAL 7023 GRIS POUSSIÈRE		RAL 6013 VERT AJONC
	RAL 6014 OLIVE JAUNE		RAL 7011 ANTHRACITE		
	RAL 6012 VERT FORÊT-NOIRE		RAL 6006 GRIS OLIVE		RAL 8017 BRUN CHOCOLAT
	RAL 3007 ROUGE NOIR		RAL 8019 BRUN GRIS		
teintes réservées à des petites surfaces (menuiseries, ferronneries, éléments de menuisures...)					
	RAL 1014 IVOIRE		RAL 7008 GRIS KAKI		RAL 8025 BRUN PALE
	RAL 8028 TERRE BRUNE		RAL 8011 BRUN NOYER		RAL 3005 ROUGE VIN

ESSENCES VEGETALES RECOMMANDÉES POUR DES HAIES ARBUSTIVES

La liste d'essences arbustives ci-dessous propose plusieurs haies de hauteur et de style différents, afin d'allier le fonctionnel à l'esthétique en apportant de la variété dans les jardins privés, les aménagements d'espaces publics ou les zones industrielles.

Il est rappelé que les éléments comme l'exposition, la nature du sol et les conditions d'entretien sont à prendre en compte au moment du choix des essences.

➤ Haie pour le gibier (niche et nourriture pour les animaux sauvages) - 5 à 8 m :

Mahonia (*Mahonia aquifolium*), bourdaine (*Rhamnus frangula*), sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*), houx (*Ilex aquifolium*), aubépine (*Crataegus monogyna*), sureau noir (*Sambucus nigra*), fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), olivier de Bohême (*Eleagnus angustifolia*).

➤ Haie à fruits pour oiseaux (nourriture pour oiseaux, décor hivernal) - 3 à 4 m :

Viorne obier (*Viburnum opulus*), *Eleagnus angustifolia*, houx (*Ilex aquifolium*), symphorine (*Symphoricarpos chenaultii*), cornouiller sanguin (*Cornus mas*), noisetier (*Corylus avellana*), aubépine (*Crataegus monogyna*), fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), bourdaine (*Rhamnus frangula*).

➤ Haie champêtre - 3 à 6 m :

Lilas (*Syringa vulgaris*), symphorine (*Symphoricarpos x doorenbosii*), érable champêtre (*Acer campestre*), amélanchier (*Amelanchier lamarckii*), charme houblon (*Ostrya carpinifolia*), baguenaudier (*Colutea arborescens*), bourdaine (*Rhamnus frangula*), merisier des oiseaux (*Prunus avium*), chèvrefeuille (*Lonicera tatarica*), charme (*Carpinus betulus*).

➤ Haie champêtre - 3 à 8 m :

Viorne mancienne (*Viburnum lantana*), sorbier (*Sorbus torminalis*), noisetier (*Corylus avellana*), charme (*Carpinus betulus*), fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), cerisier (*Prunus padus*), aubépine (*Crataegus monogyna*), sorbier domestique (*Sorbus domestica*), prunellier (*Prunus spinosa*), sureau noir (*Sambucus nigra*), rosier sauvage (*Rosa rugosa*), cornouiller sanguin (*Cornus mas*).

➤ Haie fleurie avec persistants (floraisons successives) - 1 à 2 m :

Amélanchier (*Aronia arbutifolia* ou *Amelanchier lamarckii*), osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*), seringa (*Philadelphus*), rosier sauvage (*Rosa rugosa*), cerisier noir (*Prunus serotina*), *Eleagnus x ebbengei*, buisson de perles (*Exochorda racemosa*), chèvrefeuille (*Lonicera tatarica*), Escallonia D. Seedling, pois de Sibérie (*Caragana arborescens*), spirée (*Spiraea vanhouttei*), chèvrefeuille (*Lonicera fragrantissima*), Weigelia, laurier cerise (*Prunus laurocerasus x herbergii*).

➤ Haie persistante (rôle d'écran, floraison odorante) - 3 à 5 m :

Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*), houx (*Ilex aquifolium*), épine vinette (*Berberis x stenophylla*), Escallonia D. Seedling, laurier tin (*Viburnum tinus*), *Eleagnus x ebbengei*, photinia (*Photinia x fraseri* Red Robin), laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*), oranger du Mexique (*Choisya ternata*), fusain du Japon (*Euonymus japonicus*), céanothe (*Ceanothus thyrsiflorus*).

➤ Haies à coloris d'automne (feuillages jaunes et orangés, floraisons estivales et printanières) - 5 à 8 m :

Amélanchier (*Aronia arbutifolia* ou *Amelanchier lamarckii*), charme houblon (*Ostrya carpinifolia*), fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*), cotinus pourpre (*Cotinus coggygria*), viorne obier (*Viburnum opulus*), poirier à fleurs (*Pyrus calleryana*), cerisier noir (*Prunus serotina*), érable champêtre (*Acer campestre*).