

SOMMAIRE



TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Zone U Page 4
- Chapitre II - Zone UE Page 11
- Chapitre III - Zone UEa Page 19
- Chapitre IV - Zone UEs Page 26

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre V - Zone 1 AU Page 32

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES PROTEGEES

- Chapitre VI - Zone A Page 40
- Chapitre VII - Zone N Page 47

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation, où se mêlent des activités commerciales, artisanales et de petites industries non nuisantes, les activités agricoles y sont admises

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leurs aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitation tels que dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets,
- Les exhaussements et affouillements des sols non autorisés à l'article U02,
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- Les constructions à usage de commerce de plus de 1000 m² de surface totale de plancher hors d'œuvre brute,
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes non autorisés à l'article U02.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 1.

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les aménagements d'ensemble à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les bâtiments et installations liés aux service et équipements collectifs,
- Les équipements liés aux réseaux publics
- Les constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de SHOB,
- Les constructions à usage de bureaux, de services,
- Les établissements à usage d'activités ne comportant pas d'installations relevant de la législation sur les installations classées,
- Les installations nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions et équipements autorisés.

Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités à caractère agricole et d'élevage ressortissant ou non de la législation sur les installations classées sous réserve que les besoins propres à chaque exploitation en matière de stockage, conditionnement ou transformation, ne nuisent pas à l'environnement,

- Les établissements relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition :
 - qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- Le camping à la ferme à condition que cet aménagement soit effectué sur un terrain situé à proximité du corps de ferme,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient directement liés et proportionnés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé,
- Les aires de stationnement ouvertes au public ne présentant aucune gêne pour la circulation,
- L'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le logement du personnel et au stockage des matériaux liés aux chantiers.

Dans les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie (niveau de sensibilité : 2 et 3), la DRAC sera consultée pour toute demande d'occupation du sol.

Dans les périmètres des infrastructures soumises aux dispositions d'isolement acoustique, les bâtiments d'habitation doivent être réalisées en utilisant des matériaux permettant une isolation phonique renforcée.

ARTICLE U 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagés sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension pourra n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès,

Les groupes de garages individuels de plus de cinq garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de défense incendie.

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

a) les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

b) Desserte en eau pour un usage autre que l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public et qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Tout assainissement individuel doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

c) Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des

eaux usées est subordonnée à pré-traitement.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE, TELEDISTRIBUTION

En cas de lotissements ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 10 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de dix mètres de la limite du domaine ferroviaire et à six mètres des cours d'eau et fossés.

Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de six mètres des cours d'eau et fossés.

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, tout point de la construction devra respecter une marge d'isolement correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de trois mètres.

La distance minimum est portée à quatre mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, tel que chenils, abris à outils.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser sept mètres à l'égout du toit et treize mètres au faîtage. Il ne pourra y avoir plus de deux niveaux plus combles aménageables (R+1+C).

Pour les autres constructions, la hauteur à partir du sol existant ne peut dépasser treize mètres au faîtage.

Les constructions publiques ou d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

D'une manière générale, les constructions doivent respecter au mieux le caractère traditionnel des constructions locales.

Les rénovations et réfections de bâtiments anciens devront être effectués de façon à ce que le caractère traditionnel et typique de la construction soit conservé.

Sont notamment interdits :

- les toitures terrasses ou monopentes,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les rez-de-chaussée surélevés avec buttes de terre rapportées,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,
- l'utilisation de matériaux et de coloris étrangers à l'architecture locale,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des matériaux précaires.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les toitures :

Les combles seront à deux pentes. Il est souhaité un angle de toiture pouvant varier entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.

Les toitures à une seule pente ne sont tolérées que pour les constructions d'annexes (vérandas, garages...) et dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale.

Il est recommandé d'utiliser les matériaux suivants : petites tuiles plates, pannes flamandes de couleur terre cuite (et non brunie).

Les matériaux modernes tels que tôle plastiques ne sont tolérés que pour la construction d'annexes (vérandas, garages, hangars...).

Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles de la région.

L'utilisation des châssis de toits est autorisée à condition qu'ils soient plus hauts que larges.

Les toitures en pignon peuvent déborder du bâtiment, à raison d'un maximum de 30 centimètres.

Les menuiseries :

En façades sur rue les fenêtres seront plus hautes que larges.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT

Les toitures :

Elles auront deux pentes. Il est souhaité un angle de toiture pouvant varier entre 20° et 35° par rapport à l'horizontale.

Si la tuile n'est pas utilisée, il est recommandé d'utiliser un matériau de teinte foncée ou de couleur tuile.

Les clôtures :

Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives composées de préférence par des essences locales (conifères exclus) doublés ou non par un grillage dissimulé derrière celles-ci ou par des dispositifs à claire-voie. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1.60 mètres.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d’habitation individuelle, il est exigé :

- deux places de stationnement par logements.

Pour les logements collectifs, il est exigé :

- une place de stationnement par tranche de 90 m² de plancher hors d’œuvre nette de construction avec un minimum d’une place par logement

Pour les établissements commerciaux et à usage d’activités, il est exigé :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors d’œuvre brute.

Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de surface de vente après extension.

Pour les aménagements de bâtiments existants, l’obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d’arbrisseaux, d’arbustes et arbres constitués de préférence d’essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions, et installations dans l’environnement naturel.

Les espaces destinés à rester libres de toute construction ou aménagement doivent être aménagés en espaces verts et constitués de préférence de plantations d’essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² d’espace vert.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d’arbres ou de haies vives.

Les terrains cultivés repérés sur le plan de zonage sont protégés et donc inconstructibles, sauf pour des équipements d’infrastructure.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation des sols (COS).

Les possibilités d’occupation des sols résultent de l’application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation industrielle et de stockage.

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 02.
- Les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les bâtiments d'élevage et les bâtiments agricoles.
- Les établissements recevant du public.
- Les aires de sports.
- Les éoliennes.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

I - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et de stockage.
- La création et l'extension de bâtiments dans l'espace compris entre le périmètre Za (10 m) et Zb (25 m) reporté sur le plan de zonage pour partie en zone A et UE selon l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 22 juin 1999 :
 - « La zone Za est définie par une distance d'éloignement de 25 mètres du silo par rapport aux habitations, aux immeubles occupés par des tiers, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules jour, aux voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs ainsi qu'aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers.
 - La zone Zb est définie par une distance d'éloignement de 10 mètres du silo par rapport aux voies de communication dont le débit est inférieur à 2000 véhicules jour.
 - En outre et comme le prévoit expressément l'arrêté d'autorisation d'exploiter en date de ce jour : tout bâtiment ou local occupé par du personnel qui n'est pas nécessaire au strict fonctionnement du silo ou d'autres installations utilisant les produits stockés dans le silo doit être éloigné de 10 mètres au moins des capacités de stockage et de la tour d'élévation. Les locaux techniques, les salles de contrôle et les salles de commande doivent être systématiquement éloignés du silo d'une distance de 10 mètres au moins. »

- La création et l'extension de bâtiments dans l'espace compris entre le périmètre Z1 et Z2 de la société CLOE (centre logistique) dont les distances sont détaillées et reportées sur le plan de zonage UE selon le titre III (Prévention des risques) de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2003, ci-joint.

« Des zones de protection sont définies pour des raisons de sécurité autour des installations de stockage.

La zone de protection rapprochée (Z1) est celle où il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone, hors des activités connexes et industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles.

Cette zone est définie par les distances d'éloignement suivantes :

- a) à compter de la paroi extérieure du bâtiment
 - 49 mètres par rapport aux cotés longueur du bâtiment
 - 45 mètres par rapport aux cotés largeur du bâtiment

- b) à compter de la paroi extérieur des camions stationnés à l'entrée du site
 - 44 mètres par rapport à la largeur des véhicules
 - 41 mètres par rapport à la longueur des véhicules

Elle correspond à l'extension potentielle de la zone des effets létaux en cas d'accident grave affectant ces installations. Cette zone est reportée sur le plan au 1/2500^{ème}, joint en annexe.

La zone de protection éloignée (Z2) est celle où seule une augmentation aussi limitée que possible des personnes, liée à des nouvelles implantations peut être admise.

Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public : immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aires de camping ou de stationnement de caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic de voyageurs.

Cette zone est définie par les distances d'éloignement suivantes :

- a) à compter de la paroi extérieure du bâtiment
 - 68 mètres par rapport aux cotés longueur du bâtiment
 - 63 mètres par rapport aux cotés largeur du bâtiment

- b) à compter de la paroi extérieur des camions stationnés à l'entrée du site
 - 58 mètres par rapport à la largeur des véhicules
 - 54 mètres par rapport à la longueur des véhicules

Ces distances correspondent à l'extension potentielle de la zone des effets significatifs en cas d'accident grave affectant ces installations. Cette zone est reportée sur le plan au 1/2500^{ème} joint en annexe.

Ces zones Z1 et Z2 sont définies sans préjudice de l'application des règlements relatifs à l'urbanisme. Elles sont figurées sur le plan joint en annexe à titre purement indicatif et sans préjudice des définitions qui précèdent. »

II – Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les établissements relevant de la législation sur les installations classées, pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition :

- qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- qu'ils puissent être desservies normalement par les infrastructures et équipements existants.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

Les bâtiments, installations et réseaux liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les aires de stationnement ouvertes au public ne présentant aucune gêne pour la circulation.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés et proportionnés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

L'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le logement du personnel et au stockage des matériaux liés aux chantiers.

Dans les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie (niveau de sensibilité : 2 et 3), la DRAC sera consultée pour toute demande d'occupation du sol.

Dans les périmètres des infrastructures soumises aux dispositions d'isolement acoustique, les bâtiments d'habitation doivent être réalisées en utilisant des matériaux permettant une isolation phonique renforcée.

ARTICLE UE 03 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagés sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension pourra n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagés et ne doit pas nuire à la sécurité et

au fonctionnement de la circulation.

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

ARTICLE UE 04 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

a) les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

b) Desserte en eau pour un usage autre que l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public et qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Tout assainissement individuel doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

c) Eaux résiduaires

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet. L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à pré-traitement.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE, TELEDISTRIBUTION

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.

ARTICLE UE 05 – CARACTERIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 10 mètres.

Toutefois ce retrait est réduit à 5 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement et pour les constructions à usage de bureau ou de services

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de dix mètres de la limite du domaine ferroviaire et à six mètres des cours d'eau et fossés.

Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de six mètres des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

Sur toute la longueur de la limite séparative, tout point de la construction devra respecter une marge d'isolement correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de cinq mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent également être implantés à cinq mètres au moins des limites séparatives.

Une marge de reculement d'au moins dix mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à caractère d'habitat.

ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est portée à cinq mètres pour les dépôts et les bâtiments à usage d'activité et d'artisanat.

Des réductions de la distance horizontale peuvent être tolérées pour des raisons fonctionnelles à l'intérieur des propriétés à caractère d'activités et d'artisanat.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface des parcelles.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus, ne doivent pas excéder 12 mètres. Un dépassement de cette hauteur est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

Les constructions publiques ou d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,
- l'utilisation de couleurs trop voyantes,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des matériaux précaires.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, dépôts et stockages, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- les façades arrières doivent être traitées en harmonie avec les façades avant.

Les clôtures :

Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

Elles devront toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant (conifères exclus) planté de manière à ce qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

Les matériaux barbelés, grillages non traités ou galvanisés, les éléments béton ou fibrociment sont interdites.

En ce qui concerne les bardages :

Dans le cas de bardage vertical, il sera monochrome. Le bardage vertical à faibles nervures est interdit. L'utilisation de bardage vertical de section différente et ou de couleur différente sur une même façade est interdit.

En ce qui concerne les enseignes :

Elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- l'enseigne commerciale à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire pourra être portée sur les murs du bâtiment sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment,
- Les autres panneaux et autres signaux de quelque nature qu'ils soient devront respecter la qualité de l'environnement dans lequel ils se situent,
- Les panneaux publicitaires sont interdits même s'ils portent le nom de l'entreprise.

Pour les aires de stockage :

Des containers appropriés (hermétiques et/ou mécanisés) pourront être exigées selon la nature et/ou le volume des matériaux ou déchets à stocker.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou commerciale, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
- les zones de parkings seront réalisées à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles de la voie publique,
- les extensions d'établissements à usage d'activité, d'artisanat ou commercial existants ne pourront être autorisées que si à l'occasion de ces extensions, sont réalisées des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes et arbres constitués de préférence d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions, et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces destinés à rester libres de toute construction ou aménagement doivent être aménagés en espaces verts et constitués de préférence de plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² d'espace vert.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, et non, enterrés ainsi que les aires de stockage de tout matériel, matériau ou produit fini et containers doivent être enterrées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul observées le long des zones à vocation d'habitat, devront faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'espaces boisés sous forme de structures végétales denses (arbrisseaux, arbustes, arbres constitués d'essences locales) de façon à isoler les deux zones par un écran végétal.

Des écrans végétaux doivent être créés autour des parcs de stationnement afin que l'aspect de l'ensemble soit satisfaisant.

Au moins 50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. Ces derniers devront comporter des structures végétales denses composées d'arbustes, arbres, buissons, arbrisseaux (d'essences locales).

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation artisanale, de commerce, d'entrepôt et de services.

ARTICLE UEa 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous les modes d'occupation et utilisation des sols qui ne sont pas mentionnés ou qui ne répondraient pas aux conditions des chapitres I et II de l'article UEa 02,
- Les exhaussements et affouillements des sols non autorisés à l'article UEa 02,
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes non autorisés à l'article UEa 02.

ARTICLE UEa 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

I - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôt, commerce, de service et de bureaux.

II – Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

Les bâtiments, installations et réseaux liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les aires de stationnement ouvertes au public ne présentant aucune gêne pour la circulation.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés et proportionnés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

L'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le logement du personnel et au stockage des matériaux liés aux chantiers.

Dans les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie (niveau de sensibilité : 2 et 3), la DRAC sera consultée pour toute demande d'occupation du sol.

Dans les périmètres des infrastructures soumises aux dispositions d'isolement acoustique, les bâtiments d'habitation doivent être réalisés en utilisant des matériaux permettant une isolation phonique renforcée.

ARTICLE UEa 03 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagés sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension pourra n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagés et ne doit pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

ARTICLE UEa 04 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

a) les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

b) Desserte en eau pour un usage autre que l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public et qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une

évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Tout assainissement individuel doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

c) Eaux résiduaires

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à pré-traitement.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE, TELEDISTRIBUTION

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.

ARTICLE UEa 05 – CARACTERIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UEa 06 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD1.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 10 mètres.

Toutefois ce retrait est réduit à 5 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement et pour les constructions à usage de bureau ou de services

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de dix mètres de la limite du domaine ferroviaire et à six mètres des cours d'eau et fossés.

Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de six mètres des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UEa 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

La distance ne peut être inférieure à cinq mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent également être implantés à cinq mètres au moins des limites séparatives.

Une marge de reculement d'au moins dix mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à caractère d'habitat.

ARTICLE UEa 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est portée à cinq mètres pour les dépôts et les bâtiments à usage d'activités et artisanat.

Des réductions de la distance horizontale peuvent être tolérées pour des raisons fonctionnelles à l'intérieur des propriétés à caractère d'activités et d'artisanat.

ARTICLE UEa 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface des parcelles.

ARTICLE UEa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus, ne doivent pas excéder 12 mètres. Un dépassement de cette hauteur est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

Les constructions publiques ou d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,
- l'utilisation de couleurs trop voyantes,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des matériaux précaires.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, dépôts et stockages, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- les façades arrières doivent être traitées en harmonie avec les façades avant.

Les clôtures :

Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

Elles devront toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant (conifères exclus) planté de manière à ce qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

Les matériaux barbelés, grillages non traités ou galvanisés, les éléments béton ou fibrociment sont interdites.

En ce qui concerne les bardages :

Dans le cas de bardage vertical, il sera monochrome. Le bardage vertical à faibles nervures est interdit. L'utilisation de bardage vertical de section différente et ou de couleur différente sur une même façade est interdit.

En ce qui concerne les enseignes :

Elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- l'enseigne commerciale à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire pourra être portée sur les murs du bâtiment sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment,
- Les autres panneaux et autres signaux de quelque nature qu'ils soient devront respecter la qualité de l'environnement dans lequel ils se situent,
- Les panneaux publicitaires sont interdits même s'ils portent le nom de l'entreprise.

Pour les aires de stockage :

Des containers appropriés (hermétiques et/ou mécanisés) pourront être exigées selon la nature et/ou le volume des matériaux ou déchets à stocker.

ARTICLE UEa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou commerciale, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
- les zones de parkings seront réalisées à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles de la voie publique,
- les extensions d'établissements à usage d'activité, d'artisanat ou commercial existants ne pourront être autorisées que si à l'occasion de ces extensions, sont réalisées des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UEa 13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes et arbres constitués de préférence d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions, et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces destinés à rester libres de toute construction ou aménagement doivent être aménagés en espaces verts constitués de préférence de plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² d'espace vert.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, et non, enterrés ainsi que les aires de stockage de tout matériel, matériau ou produit fini et containers doivent être enterrées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul observées le long des zones à vocation d'habitat, devront faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'espaces boisés sous forme de structures végétales denses (arbrisseaux, arbustes, arbres constitués d'essences locales) de façon à isoler les deux zones par un écran végétal.

Des écrans végétaux doivent être créés autour des parcs de stationnement afin que l'aspect de l'ensemble soit satisfaisant.

Au moins 50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. Ces derniers devront comporter des structures végétales denses composées d'arbustes, arbres, buissons, arbrisseaux (d'essences locales).

ARTICLE UEa 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEs

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée aux sports et aux loisirs

Ne peuvent y être autorisées que les occupations et utilisations du sol compatibles avec son caractère, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur, telles que celles qui sont énumérées à l'article UEs2.

ARTICLE UEs 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UEs 02 y compris :

- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés à cet effet,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements des sols non indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures)

ARTICLE UEs 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont autorisés que :

- Les équipements sportifs et de loisirs,
- Les établissements d'accueil touristique tels que restaurants, hôtel, gîtes ruraux,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement des personnes exerçant une activité au sein des installations de loisirs ouvertes au public, ainsi que les autres constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations,
- Les installations nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions autorisées, à condition que ces précautions soient prises pour limiter toute gêne aux voisins ainsi que les risques d'incendie,
- Les constructions d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés et proportionnés à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés,
- Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile.

Dans les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie (niveau de sensibilité : 2 et 3), la DRAC sera consultée pour toute demande d'occupation du sol.

Dans les périmètres des infrastructures soumises aux dispositions d'isolement acoustique, les bâtiments d'habitation doivent être réalisés en utilisant des matériaux permettant une isolation phonique renforcée.

ARTICLE UEs 03 - ACCES ET VOIRIES

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

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension pourra n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En particulier, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers touristiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions ou installations projetées et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite :

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées par les décrets n°99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE UEs 04 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

1) alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public et qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs. Dans ce but les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Tous travaux ayant effet de supprimer ou de réduire l'écoulement des eaux dans les fossés pluvieux sont interdits.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, les dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires du P.L.U.

3) DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements privés doivent être réalisés en sous terrain. Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de accordement au réseau général jusqu'à la limite de la parcelle privative.

ARTICLE UEs 05 – CARACTERIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UEs 06 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies,
- avec un retrait minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de la R.D 1.

ARTICLE UEs 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, tout point de la construction devra respecter une marge d'isolement correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de trois mètres.

La distance minimum est portée à quatre mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE UEs 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UEs 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UEs 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus, ne doivent pas excéder 12 mètres. Un dépassement de cette hauteur est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

Les constructions publiques ou d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UEs 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

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

Sont notamment interdits :

- tout pastiches d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés grossiers...),
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires tels que tôles et tous autres matériaux ondulés...

Par ailleurs :

- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, dépôts et stockages, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes de transformation électrique être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UEs 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UEs 13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Les espaces non bâtis, à l'exclusion des airs d'évolution et de sports, doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

ARTICLE UEs 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée (ou insuffisamment équipée) pour qu'on y autorise dès à présent la libre construction. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation (ou renforcement) des réseaux publics nécessaires à la desserte.

La zone 1AU est une zone à vocation dominante d'habitat, de même caractère que la zone U, dont elle constitue l'extension.

Peuvent y être autorisées des opérations d'ensemble, sous la double réserve :

- a) que les dépenses supplémentaires d'équipement que chaque opération entraîne soient assurées compte tenu des participations de l'aménageur prévues par le Code de l'Urbanisme (articles L. 332-6 et L. 332-6-1),
- b) que cette opération ne constitue pas une gêne pour un aménagement rationnel ultérieur de la zone, ce qui suppose qu'elle s'intègre dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AU 01 –TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanes,
- le stationnement de caravanes sur un terrain nu,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),

ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont autorisés que :

- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,
- la reconstruction des bâtiments existants, seulement s'ils ont été détruits par un sinistre, et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne au plus égal à 1,2. En outre, cette reconstruction doit être réalisée dans un délai maximum de 10 ans après le sinistre,
- l'aménagement et la transformation des constructions existantes et leur extension mesurée (dans le même rapport de 1 à 1,2).

S'y ajoutent :

Sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne compromettra pas un aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone (compatibilité avec le schéma d'organisation inclus dans le projet d'aménagement et de développement durable), et que les dépenses supplémentaires d'équipements nécessaires sont assurées compte tenu des participations de l'aménageur :

- les lotissements et groupes d'habitations représentant au moins 600 m² de surface hors œuvre nette, pouvant comporter des activités tertiaires et artisanales non gênantes intégrées à l'habitat. Parmi elles, les constructions à usage commercial ne pourront dépasser 300 m² de surface de vente,
- les constructions et installations à usage d'équipements publics nécessaires à la vie de la zone,
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement liés et proportionnés à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.

Il est rappelé que si les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante, l'ouverture effective de la zone à urbanisation est subordonnée au renforcement de ces voies et réseaux.

Dans les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie (niveau de sensibilité : 2 et 3), la DRAC sera consultée pour toute demande d'occupation du sol.

Dans les périmètres des infrastructures soumises aux dispositions d'isolement acoustique, les bâtiments d'habitation doivent être réalisés en utilisant des matériaux permettant une isolation phonique renforcée.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension pourra n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès,

Les groupes de garages individuels de plus de cinq garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de défense incendie.

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

a) les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

b) Desserte en eau pour un usage autre que l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public et qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Tout assainissement individuel doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

c) Eaux résiduares

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduares non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet. L'évacuation des eaux usées résiduares dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Tout assainissement individuel doit être conforme à la législation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE, TELEDISTRIBUTION

En cas de lotissements ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 10 mètres.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de dix mètres de la limite du domaine ferroviaire et à six mètres des cours d'eau et fossés.

Aucune clôture ne peut être édiflée à moins de six mètres des cours d'eau et fossés.

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, tout point de la construction devra respecter une marge d'isolement correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de trois mètres.

La distance minimum est portée à quatre mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tel que chenils, abris à outils.

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser sept mètres à l'égout du toit et treize mètres au faîtage. Il ne pourra y avoir plus de deux niveaux plus combles aménageables (R+1+C).

Pour les autres constructions, la hauteur à partir du sol existant ne peut dépasser treize mètres au faîtage.

Les constructions publiques ou d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

D'une manière générale, les constructions doivent respecter au mieux le caractère traditionnel des constructions locales.

Les rénovations et réfections de bâtiments anciens devront être effectués de façon à ce que le caractère traditionnel et typique de la construction soit conservé.

Sont notamment interdits :

- les toitures terrasses ou monopentes,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les rez-de-chaussée surélevés avec buttes de terre rapportées,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,
- l'utilisation de matériaux et de coloris étrangers à l'architecture locale,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des matériaux précaires.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,

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

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les toitures :

Les combles seront à deux pentes. Il est souhaité un angle de toiture pouvant varier entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.

Les toitures à une seule pente ne sont tolérées que pour les constructions d'annexes (vérandas, garages...) et dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale.

Il est recommandé d'utiliser les matériaux suivants : petites tuiles plates, pannes flamandes de couleur terre cuite (et non brunie).

Les matériaux modernes tels que tôle plastiques ne sont tolérés que pour la construction d'annexes (vérandas, garages, hangars...).

Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles de la région.

L'utilisation des châssis de toits est autorisée à condition qu'ils soient plus hauts que larges.

Les toitures en pignon peuvent déborder du bâtiment, à raison d'un maximum de 30 centimètres.

Les menuiseries :

En façades sur rue les fenêtres seront plus hautes que larges.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT

Les toitures :

Elles auront deux pentes. Il est souhaité un angle de toiture pouvant varier entre 20° et 35° par rapport à l'horizontale.

Si la tuile n'est pas utilisée, il est recommandé d'utiliser un matériau de teinte foncée ou de couleur tuile.

Les clôtures :

Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives composées de préférence par des essences locales (conifères exclus) doublés ou non par un grillage dissimulé derrière celles-ci ou par des dispositifs à claire-voie. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1.60 mètres.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- deux places de stationnement par logements.

Pour les logements collectifs, il est exigé :

- une place de stationnement par tranche de 90 m² de plancher hors d'œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement

Pour les établissements commerciaux et à usage d'activités, il est exigé :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre brute.

Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de surface de vente après extension.

Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes et arbres constitués de préférence d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions, et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces destinés à rester libres de toute construction ou aménagement doivent être aménagés en espaces verts et constitués de préférence de plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² d'espace vert.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Les zones protégées d'un plan local d'urbanisme couvrent les terrains équipés de la commune qui doivent être rigoureusement protégés :

- soit pour la richesse agronomique du sol : c'est la zone agricole A
- soit pour leur intérêt paysager ou écologique, ou à cause des risques qu'ils présentent ou des nuisances qu'ils supportent : c'est la zone naturelle et forestière N.

A ESSIGNY-LE-GRAND, ces deux zones existent :

- la zone A, exclusivement réservée à l'économie agricole,
- la zone N, protégée pour la sauvegarde du milieu naturel.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle où compte tenu de la qualité agronomique des sols, l'activité agricole doit être protégée et privilégiée.

Ne peuvent être autorisées dans cette zone que les occupations ou utilisations du sol compatibles avec son caractère, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, telles que celles qui sont énumérées à l'article 2.

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols non autorisés à l'article A 02.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La création et l'extension de bâtiments dans l'espace compris entre le périmètre Za (10 m) et Zb (25 m) reporté sur le plan de zonage pour partie en zone A et UE selon l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 22 juin 1999 :

« La zone Za est définie par une distance d'éloignement de 25 mètres du silo par rapport aux habitations, aux immeubles occupés par des tiers, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules jour, aux voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs ainsi qu'aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers.

La zone Zb est définie par une distance d'éloignement de 10 mètres du silo par rapport aux voies de communication dont le débit est inférieur à 2000 véhicules jour.

En outre et comme le prévoit expressément l'arrêté d'autorisation d'exploiter en date de ce jour : tout bâtiment ou local occupé par du personnel qui n'est pas nécessaire au strict fonctionnement du silo ou d'autres installations utilisant les produits stockés dans le silo doit être éloigné de 10 mètres au moins des capacités de stockage et de la tour d'élévation. Les locaux techniques, les salles de contrôle et les salles de commande doivent être systématiquement éloignés du silo d'une distance de 10 mètres au moins. »

La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole et d'élevage relevant de la législation sur les installations classées ou non, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.

La création de gîtes ruraux, auberges, restaurants par la transformation de bâtiments existants.

Le stationnement de caravanes dans le cadre du camping à la ferme sous réserve qu'il ait lieu sur des terrains attenants aux sièges d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitants agricoles en activité et à condition que ces logements soient groupés avec le corps de ferme.

L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les reconstructions à l'identique de bâtiments sinistrés dont la construction serait interdite dans la zone dans la limite de la superficie de plancher de la construction ancienne, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

La transformation de bâtiments en résidence dans la mesure où il n'y a pas accroissement du volume bâti pré-existant.

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés et proportionnés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

L'implantation d'éoliennes est autorisée, dans le respect des dispositions réglementaires prévues par la loi dans ce cadre.

Les constructions liées directement aux éoliennes, à leur construction, à leur entretien, à leur exploitation.

Les constructions liées à la sensibilisation du public aux énergies renouvelables dès l'instant où leurs implantations respectent les distances de sécurité déterminée par les services de l'Etat. Ces constructions pourront être notamment un point d'accueil et une maison des énergies nouvelles à vocation pédagogique et touristique.

L'ensemble de ces réalisations devra parfaitement s'intégrer dans le site et ne pourra pas avoir vocation commerciale.

Dans les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie (niveau de sensibilité : 2 et 3), la DRAC sera consultée pour toute demande d'occupation du sol.

Dans les périmètres des infrastructures soumises aux dispositions d'isolement acoustique, les bâtiments d'habitation doivent être réalisés en utilisant des matériaux permettant une isolation phonique renforcée.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS : ACCES ET VOIRIE

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

a) les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

b) Desserte en eau pour un usage autre que l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public et qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Tout assainissement individuel doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

c) Eaux résiduaires

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Tout assainissement individuel doit être conforme à l'étude d'aptitude des sols réalisée sur la commune.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 1,
- Avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- Soit à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées au moins à 4 mètres des limites séparatives. La construction en limites séparatives peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur total égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque les

bâtiments sont de dimensions sensiblement équivalentes.

ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitation mesuré au dessus du sol existant est fixée à 8 mètres à l'égout du toit. Il ne pourra y avoir plus d'un niveau de combles aménageables (R + C).

En aucun cas, la hauteur de toute autre construction (hangars agricoles ou assimilés) mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser 13 mètres au faîtage.

Les constructions publiques ou d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

D'une manière générale, les constructions doivent respecter au mieux le caractère traditionnel des constructions locales.

Les rénovations ou réfections de bâtiments anciens devront être effectués de façon à ce que le caractère traditionnelle et typique de la construction soit conservé.

Sont notamment interdits :

- les rez-de-chaussée surélevés avec buttes de terre rapportées.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les toitures monopentes ou terrasses,
- l'utilisation de matériaux et de coloris étrangers à l'architecture locale,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des matériaux précaires.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,

- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, dépôts et stockages, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Elles obéiront aux prescriptions suivantes :

Constructions à usage d'habitation :

Les toitures :

Les bâtiments comporteront obligatoirement des combles à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale. On évitera de faire déborder les toitures en pignon.

Pour les toitures, sont recommandés les matériaux suivants : petites tuiles plates, pannes flamandes de couleur terre cuite (et non brunie), sont exclus les matériaux modernes dont l'aspect serait incompatible avec l'architecture locale, toutefois les matériaux modernes de couleur et de même module que ceux autorisés sont admis.

Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles de la région. Les chiens-assis et châssis de toits se sont autorisés que sur les façades arrières des constructions.

Murs :

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints en teintes très claires. Les soubassements pourront être peints en teinte foncée suivant la tradition locale.

POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- volumes simples,
- matériaux de gros œuvre : pierre, briques, matériaux modernes (parpaings à la condition qu'ils soient enduits, bardage de tôle peinte en teintes claires.

Couvertures :

Matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles à la rigueur bac acier teinté couleur tuile.

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

Clôtures :

Les clôtures seront exclusivement végétales : haies vives doublées ou non d'un grillage coté intérieur.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts composés de plantations d'arbre, arbrisseaux relativement denses et constitués de préférence d'essences locales.

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions, et installations dans l'environnement naturel.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle comportant des terrains non équipés dont la faune, la flore, le paysage doivent faire l'objet d'une protection rigoureuse.

Cette zone comprend le secteur Nd, correspondant à une déchetterie.

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris le stationnement des caravanes et les exhaussements et affouillements des sols non autorisés à l'article N 02.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et réseaux liés aux services et équipements publics,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors-œuvre nettes nouvelles et anciennes, inférieur ou égal à 1,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés et proportionnés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.
- Les aires de stationnement paysagères à structures légères (pas d'enrobés) à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un aménagement de sentiers pédestres.

Dans le secteur Nd :

- Les constructions et aménagements liés à la déchetterie.

Dans les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie (niveau de sensibilité : 2 et 3), la DRAC sera consultée pour toute demande d'occupation du sol.

Dans les périmètres des infrastructures soumises aux dispositions d'isolement acoustique, les bâtiments d'habitation doivent être réalisés en utilisant des matériaux permettant une isolation phonique renforcée.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS : ACCES ET VOIRIE

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès n'est autorisé par la route départementale n°1.

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public et qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire.

Tout assainissement individuel doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 1,
- Soit à l'alignement des autres constructions, soit avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
- Aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 6 mètres des cours d'eau ou des fossés.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, tout point de la construction devra respecter une marge d'isolement correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de quatre mètres.

ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitation mesuré au dessus du sol existant est fixée à 8 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit. Il ne peut y avoir plus d'un niveau de combles aménageables (R + C).

La hauteur de toute autre construction mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

Les constructions publiques ou d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants.
Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

D'une manière générale, les constructions doivent respecter au mieux le caractère traditionnel des constructions locales.

Les rénovations ou réfections de bâtiments anciens devront être effectués de façon à ce que le caractère traditionnelle et typique de la construction soit conservé.

Sont notamment interdits :

- les rez-de-chaussée surélevés avec buttes de terre rapportées.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les toitures monopentes ou terrasses,
- l'utilisation de matériaux et de coloris étrangers à l'architecture locale,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des matériaux précaires
- les sous-sols.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, dépôts et stockages, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,

Les Clôtures :

Les clôtures seront exclusivement végétales : haies vives doublées ou non d'un grillage coté intérieur. Leur hauteur ne dépassera pas 1.60 mètre.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des parcours pédestres doit être réalisé en dehors des voies publiques

Leur aménagement devra être très paysager et leur structure très légère (pas d'enrobés).

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions, et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de toute construction ou aménagement doivent être aménagés en espaces verts composés de plantations d'arbres, arbrisseaux, buissons, arbustes de façon à obtenir une végétation dense.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² d'espace vert.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que les constructions ou équipements de la zone.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.