



Mairie SIVRY-COURTRY
Rue de la Mairie
77 115 SIVRY-COURTRY

COMMUNE DE SIVRY-COURTRY
PLAN LOCAL D'URBANISME
2^{EME} MODIFICATION

2-Règlement



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varredes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
conseil municipal en date du
24/02/2020*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I - ZONE UA.....	8
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	8
ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	8
ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE.....	9
ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	10
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	11
ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	11
ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	11
ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12
ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT	15
ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	16
ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	17
ARTICLE UA15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	17
ARTICLE UA16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	17
CHAPITRE II - ZONE UB.....	18
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	18
ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	18
ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE	18
ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	19
ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	20
ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	20
ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	20
ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	20
ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	21

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	21
ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT	23
ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....	24
ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	24
ARTICLE UB15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	25
ARTICLE UB16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	25
CHAPITRE III – ZONE UF	26
ARTICLE UF1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	26
ARTICLE UF2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	26
ARTICLE UF3- ACCES ET VOIRIE.....	27
ARTICLE UF4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	27
ARTICLE UF5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	28
ARTICLE UF6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	28
ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	28
ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	29
ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT	31
ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	31
ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	31
ARTICLE UF15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	31
ARTICLE UF16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	31
CHAPITRE IV – ZONE UX	32
ARTICLE UX1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
ARTICLE UX2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	32
ARTICLE UX3- ACCES ET VOIRIE	32
ARTICLE UX4- DESSERTE PAR LES RESEAUX	33
ARTICLE UX5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	33

ARTICLE UX6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	34
ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	34
ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	34
ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	35
ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT	36
ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....	37
ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	38
ARTICLE UX15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	38
ARTICLE UX16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	38
CHAPITRE IV – ZONE UI.....	39
ARTICLE UI1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	39
ARTICLE UI2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	39
ARTICLE UI3- ACCES ET VOIRIE	39
ARTICLE UI4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	39
ARTICLE UI5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	40
ARTICLE UI6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	40
ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT	41
ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	41
ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	41
ARTICLE UI15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	41
ARTICLE UI16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	42
CHAPITRE I - ZONE A	43

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	43
ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	43
ARTICLE A3- ACCES ET VOIRIE	44
ARTICLE A5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	45
ARTICLE A6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	45
ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	46
ARTICLE A8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	46
ARTICLE A9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE A10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	46
ARTICLE A12 - STATIONNEMENT	48
ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....	48
ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	48
ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	48
ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEaux DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	49
CHAPITRE I - ZONE N	50
ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	50
ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	50
ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE	51
ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEaux	51
ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	52
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	52
ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	53
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	53
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	54
ARTICLE N12 – STATIONNEMENT	55
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....	55

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	55
ARTICLE N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	56
ARTICLE N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	56

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de SIVRY COURTRY, affectées essentiellement à l'habitat, aux services, aux commerces de proximité. Elle présente un caractère Briard affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques des constructions.

Elle comprend un secteur UAa qui correspond au village de Courtry.

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées ci-dessous au travers des 16 articles, s'appliquent à chacune des parcelles divisées.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;

Les installations classées soumises à autorisation ;

Les terrains de camping et de caravanning ;

Les entrepôts ;

Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :

- les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;

- les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

Les extensions mineures des installations classées, sous réserve que ces extensions ne constituent pas une augmentation des nuisances ;

Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Les garages, à condition qu'ils ne soient pas réalisés en sous-sol ;

Les annexes d'une construction autorisée dans la zone, à condition que la Superficie de Plancher n'excède pas 40 % de la construction principale ;

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, à condition que les Superficies de plancher n'excèdent pas celles existantes au moment du sinistre.

Conditions générales :

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans 4.1 et 4.4. doivent être sauvegardés et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis, ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non

soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

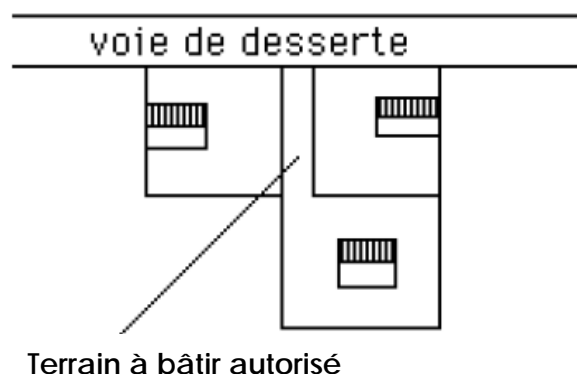
SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

1) Accès particulier à une unité foncière

Si l'accès devra se faire directement par une voie de desserte, la majeure partie du terrain pourra se situer en second front.



Les accès à réaliser ou à modifier, sur les routes départementales doivent être soumis à l'avis des services départementaux.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation.

Le long de la RD 605, les accès seront limités à un par terrain devant supporter une construction.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies nouvelles doivent comporter une largeur minimale de 6 mètres.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour et ne pourront pas desservir plus de 5 logements.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à un prétraitement.

3) Cas particulier dans le secteur UAa

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol obligatoire que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire elles doivent être envoyées dans des puisards.

5) Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1) Dans la zone UA**

La construction principale devra s'implanter à l'alignement de la voie de desserte, ou avec un retrait de 5 mètres mesurés depuis l'emprise de la voie de desserte.

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation de la présente modification du PLU, peuvent s'implanter en retrait de l'alignement de la voie de desserte, si elles s'inscrivent dans la continuité du bâti implanté en retrait.

2) Dans le secteur UAa

La construction principale devra s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie de desserte,
- soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur une ou des limites séparatives de propriété,
- soit avec un retrait de 2.5 mètres minimum des limites séparatives de propriété, en cas de façade aveugle, et 8 mètres minimum en cas de façade comportant au moins une ouverture.

Les annexes doivent être implantées sur les côtés ou derrière les constructions principales, sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les annexes liées aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif peuvent s'implanter sur toutes les limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Implantation des constructions par rapport à une cour commune :

L'implantation des constructions par rapport à une limite séparative sur cour commune devra être conforme aux dispositions de l'article UA6.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 3,50 mètres dans le cas de façades ne comportant pas de baies.
- 8 mètres dans le cas où les façades ou parties de façade se faisant face comportent au moins une baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes doivent être implantées sur les côtés ou derrière les constructions principales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol maximum des abris de jardin ne devra pas excéder 9m².

2) Dans la zone UA

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

3) Dans le secteur UAa

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif,
- d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Dans l'ensemble de la zone

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètres à partir du terrain naturel.

Les annexes ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

2) Dans la zone UA et dans le secteur UAa

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 6 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée ;
- soit à pierre vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement ;
- soit en produit verrier.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

a) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

b) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

c) Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible de 20° minimum est autorisée.

d) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants)
- soit par des lucarnes à la capucine (3 versants)
- soit par des châssis de toit.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

e) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates de teinte brun, orcre-rouge, sans tuiles de rive.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif,
- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- d'une grille peinte à barreaux surmontant un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre.

Elle doit être implantée à l'alignement sur rue.

Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de panneaux préfabriqués (de tous types de matériaux) est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements publics d'intérêt général et/ou collectif.

5) Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, les installations similaires et les aires de stockage des containers à poubelles, doivent être implantées ou paysagées, de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

6) Éléments repérés au titre de l'article L.151-19

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sont prosrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

La restauration ou l'entretien des immeubles devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Ces travaux seront exécutés avec des matériaux identiques à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle de moellon enduits doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés. Une seule ouverture de ce type par unité foncière. Une ouverture complémentaire destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle du mur ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation :

- n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de Superficie de Plancher, si leur affectation reste inchangée ;
- est applicable pour tout changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU en logement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5 mètres

2) Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3) Nombre d'emplacement :

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées:

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum, une place de stationnement par logement de plus de 50 m² de Superficie de Plancher.

Constructions à usage de commerces :

Il sera créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de Superficie de Plancher.

Constructions à usage de bureaux et activités :

Il sera créé une place de stationnement par 50 m² de Superficie de Plancher.

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de Superficie de Plancher de salle de restaurant, réception, conférence,...

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo doivent être créés. Ils doivent permettre le stationnement d'au moins un vélo pour 10 élèves.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de Superficie de Plancher.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² doivent être créés.

4) Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

2) Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone UB recouvre les parties agglomérées les plus récentes de SIVRY COURTRY, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et réalisées notamment sous la forme de lotissements.

Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées ci-dessous au travers des 16 articles, s'appliquent à chacune des parcelles divisées.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'activités agricoles, d'activités industrielles et tertiaires, de spectacle ;

Les installations classées soumises à autorisation ;

Les terrains de camping et de caravanning ;

Les entrepôts ;

Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Les garages en sous-sol, à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude préalable de sol.

La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

Conditions générales :

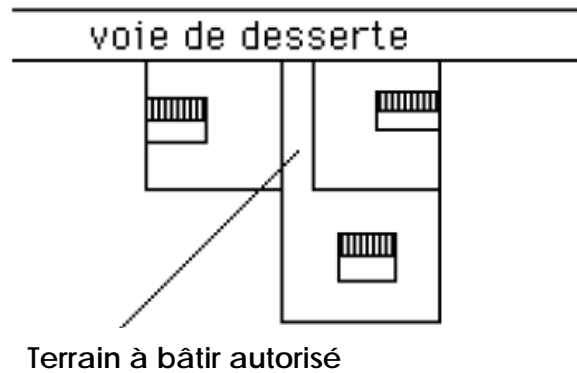
Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Si l'accès devra se faire directement par une voie de desserte, la majeure partie du terrain pourra se situer en second front.



Les accès à réaliser ou à modifier, sur les routes départementales doivent être soumis à l'avis des services départementaux.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies nouvelles doivent comporter une largeur minimale de 6 mètres.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour et ne pourront pas desservir plus de 5 logements

ARTICLE UB4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement-Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à un prétraitement.

3) Cas particulier

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire elles doivent être envoyées dans des puisards.

5) Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de 50 m² de Superficie de Plancher d'une construction existante et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les extensions sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative latérale, avec un retrait de :

- 3 mètres minimum en cas de façade aveugle,
- 8 mètres minimum en cas de façade comportant au moins une ouverture.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 3,50 mètres dans le cas de façades ne comportant pas de baies.
- 8 mètres dans le cas où les façades ou parties de façade se faisaient face comportent au moins une baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des abris de jardin ne devra pas excéder 9m² de Superficie de Plancher.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif,
- d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 6 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,25 mètres à partir du terrain naturel.

Les annexes ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

a) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

b) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

c) Les toitures peuvent être :

- composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35° et 45°,
- en toit terrasse.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible de 20° minimum est autorisée.

d) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates de teinte brun, ocre-rouge, sans tuiles de rive.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif,
- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- d'une grille peinte à barreaux surmontant un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre.

Elle doit être implantée à l'alignement sur rue.

Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de panneaux préfabriqués (de tous types de matériaux) est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements publics d'intérêt général et/ou collectif.

5) Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, les installations similaires et les aires de stockage des containers à poubelles, doivent être implantées ou paysagées, de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation :

- n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de Superficie de Plancher, si leur affectation reste inchangée ;
- est applicable pour tout changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU en logement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5 mètres

2) Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3) Nombre d'emplacement :

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées:

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement de moins de 150 m² de Superficie de Plancher, puis une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² Superficie de Plancher supplémentaire.

Constructions à usage de commerces :

Il sera créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de Superficie de Plancher.

Constructions à usage de bureaux et activités :

Il sera créé une place de stationnement par 50 m² de Superficie de Plancher.

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de Superficie de Plancher de salle de restaurant, réception, conférence,...

Constructions à usage d'équipements collectifs :Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo doivent être créés. Ils doivent permettre le stationnement d'au moins un vélo pour 10 élèves.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de Superficie de Plancher.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² doivent être créés.

4) Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**1) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

2) Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis doivent représenter un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

CHAPITRE III – ZONE UF**Caractère et vocation de la zone**

La zone UF correspond aux corps de fermes implantés en milieu urbain. Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées ci-dessous au travers des 16 articles, s'appliquent à chacune des parcelles divisées. Elle comprend un secteur UFa qui correspond au village de Courtry.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UF1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2.

ARTICLE UF2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :**

- La création ou l'extension d'établissements agricoles, sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat,
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

- Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :
 - La transformation des bâtiments agricoles en « hébergements »
 - La transformation des bâtiments agricoles en logements principaux,
 - La transformation des bâtiments agricoles en locaux d'activités destinés à des entreprises artisanales, commerciales ou tertiaires, sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
 - Les extensions mineures des installations classées ou d'entrepôts existants, sous réserve que ces extensions ne constituent pas une augmentation des nuisances ;
 - Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
 - Les garages, à condition qu'ils ne soient pas réalisés en sous-sol ;
 - Les annexes d'une construction autorisée dans la zone, à condition que la Superficie de Plancher n'excède pas 40 % de la construction principale ;

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3- ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès à réaliser ou à modifier, sur les routes départementales doivent être soumis à l'avis des services départementaux.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

ARTICLE UF4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à un pré-traitement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Dans le secteur UFa :

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire elles doivent être envoyées dans des puisards.

3) Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UF5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :**

La construction principale devra comprendre 50% d'une façade ou d'un pignon :

- soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 6 mètres de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions liés aux besoins de l'exploitation agricole ;
- les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :**

1) Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de reculement.

2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H/2) sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative la marge minimale à observer est de 8 mètres.

3) Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment et ses annexes.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 3,50 mètres dans le cas de façades ne comportant pas de baies.
- 8 mètres dans le cas où les façades ou parties de façade se faisaient face comportent au moins une baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

La hauteur totale des constructions, ne doit pas excéder 15 mètres comptés à partir du terrain naturel.

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

1) Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

b) Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35° et 45. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible de 20° minimum est autorisée.

c) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- Soit par des lucarnes à bâtières (2 versants)
- Soit par des lucarnes à capucine (3 versants)
- Soit par des châssis de toit plus haut que large dont la surface n'excède pas 1m².

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.

d) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates d'aspect vieilli.

e) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

La clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques

5) Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone et du secteur UFa :

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

CHAPITRE IV – ZONE UX

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités.

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées ci-dessous au travers des 16 articles, s'appliquent à chacune des parcelles divisées.

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

ARTICLE UX1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles et de spectacles ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE UX2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées sur le secteur, sous réserve que leur surface ne dépasse pas 100 m² de Superficie de Plancher.
- Les constructions à usage commercial, de services, de bureaux, d'entrepôts si elles sont directement liées à une activité de production existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs si elles sont nécessaires au fonctionnement des entreprises.
- Les annexes des constructions isolées dans la limite de 40% de la superficie de l'emprise au sol de la construction principale
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres de hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou de profondeur s'il s'agit d'un affouillement et d'une superficie de plus de 100m², s'ils sont liés aux activités d'une entreprise autorisée dans le secteur.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes, s'ils sont liés aux activités d'une entreprise autorisée dans le secteur.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès à réaliser ou à modifier, sur les routes départementales doivent être soumis à l'avis des services départementaux.

Voies à créer

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5,50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément effectuer un demi-tour.

Un seul nouvel accès, par unité foncière, est autorisé depuis la RD605.

ARTICLE UX4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, toutes les eaux usées de la construction devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes qui pourrait être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que sera possible.

Eaux pluviales

La gestion à la parcelle des eaux pluviales, tant en ce qui concerne le traitement que la rétention, est obligatoire.

3) Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en observant un recul de 30 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD605 et 10 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Les autres constructions doivent être implantées en observant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

Les équipements publics d'intérêt général et/ou collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou avec un retrait de 1 mètre de l'emprise des voies.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions, doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et 10 mètres minimum pour les limites de la zone A indiquées sur le plan de zonage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et/ou collectif, qui peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives ou en observant un retrait de 6 mètres minimum.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de l'unité foncière, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois, dans le cas particulier des constructions à usage d'habitation :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 6 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,25 mètres à partir du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif, ni aux ouvrages techniques de faibles emprises, et indispensables aux activités implantées dans la zone, tels que : cheminées, tours d'aération, silo, centrale à béton... », lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les façades des bâtiments situées en bordure de la RD 605 doivent être traitées comme des façades principales.

2) Volumes et matériaux

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

3) Toitures

Dans tous les cas :

Le plus grand linéaire du faitage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Dans le cas des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

a) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

b) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35° et 45°. ~~Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.~~

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible de 20° minimum est autorisée.

d) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- soit par des lucarnes
- soit par des fenêtres de toit

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.

e) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates d'aspect vieilles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

4) Clôtures

Toute propriété doit être entièrement clôturée tant en bordure de voie que sur les limites séparatives

a) Dans le cas des clôtures implantées en limites séparatives avec la zone agricole, la plantation d'une haie champêtre est obligatoire.

Cette haie peut être doublée :

- Soit du côté de l'espace agricole ou du côté de la zone d'activités : d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur de 2,00 mètres maximum ;
- Soit du côté de la zone d'activité : d'un mur maçonné de 2,00 mètres maximum, recouvert d'un enduit.

b) Dans les autres cas, la hauteur totale des clôtures doit être de 2,00 mètres maximum.

Ces clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

1) Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5 mètres

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.

2) Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m² de Superficie de Plancher affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 300 m² de Superficie de Plancher doivent être créés.

Constructions à usage de bureaux :

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de Superficie de Plancher affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 200 m² de Superficie de Plancher doivent être créés.

Constructions à usage d'habitations :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Constructions à usage de commerces :

7 places de stationnement par tranche de 100 m² de Surface de Plancher affectée à cet usage pour les unités de surface jusqu'à 2 000 m² de Surface de Plancher et au-delà de cette limite une place supplémentaire par tranche de 20 m² de Surface de Plancher affectée aux commerces.

3 places de stationnement par tranche de 100 m² de Surface de Plancher affectée à cet usage pour les unités de surface inférieure à 200 m² de Surface de Plancher affectés aux commerces.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de Surface de Plancher doivent être créés.

3) Cas particuliers :

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places doit être déterminé au prorata des Surface de Plancher de chaque activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces plantés et engazonnés doivent être au moins égaux à 10 % de la surface des parcelles.

Les aires de stationnement de 4 places et plus devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements et un arbre pour 50 m² d'espace planté.

Une haie champêtre doit obligatoirement être plantée le long de la limite séparative des terrains avec l'espace agricole.

Dans le cas d'une extension de bâtiment ou de l'implantation d'une nouvelle construction avec augmentation de surface du terrain sur lequel elle est située, la haie champêtre doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

La haie champêtre devra être plantée en respectant la mise en place :

- Côté extérieur, de deux lignes, espacés de 1m20 sur le rang, en quantités égales de :

- o noisetiers (*Corylus avellana*) (Racines nues ou Mottes) 125/150
- o aubépines à un style (*Crataegus monogyna*) (Racines nues ou Mottes) 125/150
- o sureaux noirs (*Sambucus nigra*) (Racines nues ou Mottes) 125/150

- Côté intérieur, de deux lignes de sujets en quantité égales, espacés sur la ligne de 2m50, et disposés de manière aléatoire et non systématique :

- o chêne sessile (*Quercus sessiliflora*) (Mottes) Ø10/12
- o frêne commun (*Fraxinus excelsior*) (Mottes) Ø10/12
- o merisier (*Prunus avium*) (Mottes) Ø10/12
- o bouleau blanc (*Betula verrucosa*) (Mottes) Ø10/12

avec un bourrage intercalaire de différentes espèces de buissons, espacés d'1m25 par rapport aux jeunes plants d'arbres forestiers :

- o sureau noir, noisetier, aubépine, (Racines nues ou Mottes) 125/150

- o troène commun (Ligustrum vulgare) (Racines nues ou Mottes) 125/150
- o fusain d'Europe (Euonymus europaeus) (Racines nues ou Mottes) 125/150

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

CHAPITRE IV – ZONE UI

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone occupée par l'autoroute A5, grande infrastructure de transport terrestre qui traverse le territoire.

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées ci-dessous au travers des 16 articles, s'appliquent à chacune des parcelles divisées.

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

ARTICLE UI1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2UI2.

ARTICLE UI2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires ou utiles au fonctionnement de l'infrastructure routière ;
- Les aires de deux et aires de stationnement de plus de 9 unités s'ils accompagnent le domaine routier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupations autorisées ou à l'aménagement paysager d'espace libre.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

ARTICLE UI4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, toutes les eaux usées de la construction devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes qui pourrait être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement.

La surface de terrain supportant l'installation devra être réservée libre de toute construction ou plantation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation dans le réseau prévu à cet effet des eaux pluviales, sans que les eaux usées puissent être rejetées dans le même réseau.

3) Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UI5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en respectant une marge de reculement d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction est interdite dans la bande de 50 mètres des lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect esthétique des constructions ou ouvrages à édifier doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.

L'emploi de panneaux préfabriqués (de tous types de matériaux) est interdit.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT**1) Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées ci-dessous au travers des 16 articles, s'appliquent à chacune des parcelles divisées.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et dépôts, classés ou non pour la protection de l'environnement à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le prolongement ou le complément ;
- Les constructions et les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles s'ils respectent l'équilibre du milieu ;
- La construction à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation agricole et à condition :
 - qu'elle soit destinée aux exploitants ruraux ;
 - qu'elle soit en continuité de l'exploitation agricole ;
 - qu'elle dispose d'un accès routier commun.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils n'entraînent pas de préjudice pour l'activité agricole ;
- Les installations, ouvrages, canalisations et pylônes nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou de production d'énergie, à condition qu'ils se réalisent sur des terres agricoles exploitées sous des lignes haute tension ;
- L'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques si cela est nécessaire à l'installation de l'activité ferroviaire.
- La réalisation d'une station d'épuration

Éléments répertoriés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

Quatre bâtiments agricoles sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Il s'agit des fermes Mimouche, Ailly, Berceau et Granges.

Sont admises dans ces bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :

- La transformation des bâtiments agricoles en hébergements,
- La transformation des logements agricoles existants en logements principaux, dans la limite de 120 m² de Superficie de Plancher par bâtiments.
- La transformation des bâtiments agricoles en locaux d'activités destinées à des activités artisanales, des activités commerciales en lien avec l'activité agricole, ou des bureaux, sous réserve que les nuisances et les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès à réaliser ou à modifier, sur les routes départementales doivent être soumis à l'avis des services départementaux.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la

superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des habitations aux réseaux de téléphonie et électrique doit être réalisé en souterrain à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE A5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de reculement minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes et dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

En bordure de l'autoroute A5, de la RD 605 et de la RD 408

En bordure de l'autoroute A5, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, cette marge est ramenée à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 605 et de la RD408.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt général et/ou collectif.

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à destination d'intérêt général et/ou collectif, peuvent être implantées en limite séparative de la RD605 ou en observant un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de la RD605.

Toutes les autres constructions doivent être implantées en observant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite séparative des autres voies.

ARTICLE A8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment et ses annexes.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière doit respecter une distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 3,50 mètres dans le cas de façades ne comportant pas de baies.
- 8 mètres dans le cas où les façades ou parties de façade se faisaient face comportent au moins une baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

ARTICLE A9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

ARTICLE A10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, ne doit pas excéder 15 mètres comptés à partir du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif, ni aux ouvrages techniques de faibles emprises et indispensables aux activités implantées dans la zone, tels que : cheminées, tours d'aération, sil, centrale à béton...., lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1) Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

a) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

b) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35° et 45, ou en toit terrasse.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible de 20° minimum est autorisée.

d) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates d'aspect vieilli.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- d'une grille peinte à barreaux métalliques ou bois surmontant un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,70 mètres.

Elle doit être implantée à l'alignement sur rue.

Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de construction de bâtiment à usage d'équipements publics, en cas d'aménagement ou d'extension modérée de constructions existantes, n'entraînant pas une augmentation du nombre de logement.

5) Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, les installations similaires et les aires de stockage des containers à poubelles, doivent être implantées ou paysagées, de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**1) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

2) Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Une haie champêtre doit obligatoirement être plantée le long de la limite séparative des terrains avec l'espace agricole et de la RD 605 et RD 408.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées ci-dessous au travers des 16 articles, s'appliquent à chacune des parcelles divisées.

Elle comprend quatre secteurs :

Le secteur Ne dans lequel les équipements publics d'intérêt communal peuvent être implantés.

Le secteur Nh qui recouvre les zones humides qui doivent être préservées.

Le secteur Ny qui correspond au périmètre exploitation des hydrocarbures en cours de validité.

Le secteur Ni qui correspond à un secteur naturel comportant des activités équestres.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.

Dans le secteur Nh

- Les remblaiements et les affouillements,
- Toute nouvelle construction,
- Le drainage par des fossés ou tout autre moyen.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Nh

- Les équipements publics de caractère technique et intercommunal à aménager ou à créer, notamment les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.
- L'aménagement des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante.
- Les constructions et les dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu,

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espace libre.

Dans le secteur Ne

- La création d'un équipement à condition qu'il soit à vocation communale.

Dans le secteur Ny

- Les constructions, installations, ouvrages, à condition qu'ils soient nécessaires à la production ou au stockage des hydrocarbures.

Dans le secteur NI

- L'extension des constructions existantes à destination de logements à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 150 m² de Superficie de Plancher sur l'ensemble du secteur NI
- Les constructions et installations nécessaires et strictement liées à l'activité équestre
- Les constructions à destinations d'activités agricoles, à condition de ne pas être implantées dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.
- Des annexes de moins de 50 m² de Superficie de Plancher.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE****Dans l'ensemble de la zone**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès à réaliser ou à modifier, sur les routes départementales doivent être soumis à l'avis des services départementaux.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Dans le secteur Nh

L'accès aux berges doit être assuré pour assurer l'entretien des cours d'eau.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les dessertes téléphoniques et électriques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure de l'autoroute A5, de la RD 605 et de la RD 408

En bordure de l'autoroute A5, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, cette marge est ramenée à 75 mètres par apport à l'axe de la RD 605 et de la RD408.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Ne

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 4 mètres comptée à partir de la limite de l'emprise publique.

Dans le secteur Ne

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de reculement au moins égale à 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Dans le secteur NI

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées en respectant une marge de reculement au moins égale à 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD115 et 4 mètres des autres voies.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Rappel Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles de 15 mètres figurant sur les plans de zonage et dans la bande de 50 mètres des lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares.

2) Dans les autres cas

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul de 8 mètres minimum par rapport à ces limites.

3) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée avec une marge minimale à observer est de 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et/ou collectifs ; les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Ne

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ne

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Dans les secteurs Ne, Nh et Ny**

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NI

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées dans le secteur NI, est limitée à 8% de la superficie totale du secteur.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Dans les secteurs Ne, Nh et Ny**

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NI

La hauteur totale des constructions, ne doit pas excéder 7.5 mètres comptés à partir du terrain naturel.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1) Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

2) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- Soit d'un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à « pierre vues »,
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 m et 2,00 mètres.

3) Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5 mètres

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacement :

Dans le secteur Ne

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de Superficie de Plancher.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² doivent être créés.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

2) Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de cette surface.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.