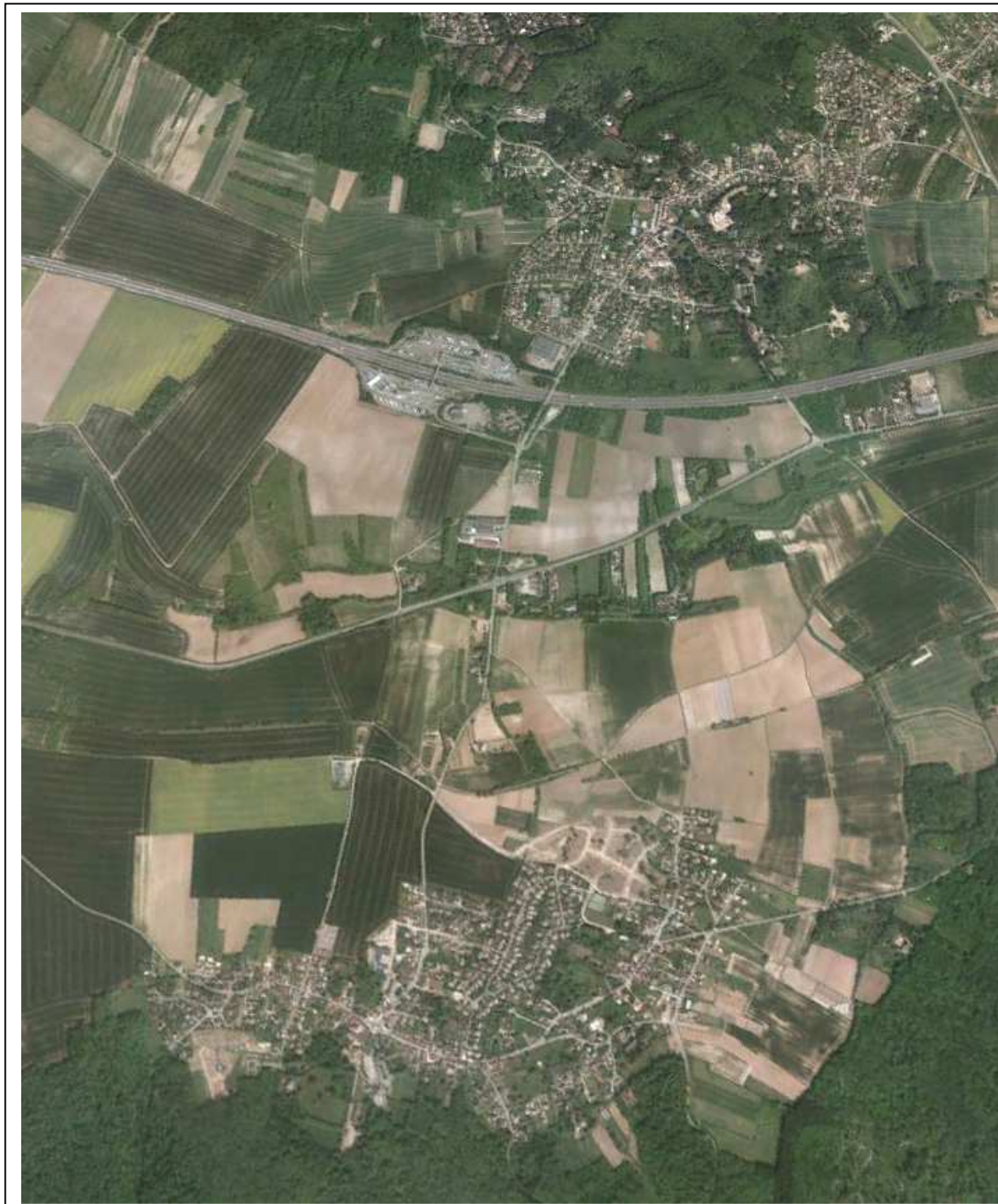




Commune de Morainvilliers

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Règlement de zone modifié

*Dossier approuvé par le Conseil Municipal
en date du 8 avril 2015*

Toutes les ZONES

Articles 5 et 14 modifié

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme
rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ZONE UA

Article 11 modifié

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les utilisateurs des sols doivent se reporter au document « Cahier de recommandations architecturales » traitant de l'aspect architectural des constructions.

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'application du R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées, shingle sont interdits si ils représentent plus du tiers de la surface considérée.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- ***Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges .***
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies, si elles représentent plus du tiers de la surface considérée.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.

ZONE UP

Articles 6 et 7 modifiés

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

Pour les zones UPa, UPb et UPd, les constructions principales seront implantées à 5 mètres au minimum de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Pour la zone UPe, les constructions pourront être implantées avec un recul de 3,00 m minimum de l'alignement (ou de toute limite s'y substituant et figurant au document graphique), par rapport à la voie donnant accès à la maison, et à 2,00 m par rapport aux autres voies.

Les garages pourront être implantés à l'alignement des voies si leur accès ne se fait pas directement par cette voie, mais par l'intérieur de la parcelle.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Pour toutes les zones :

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement.

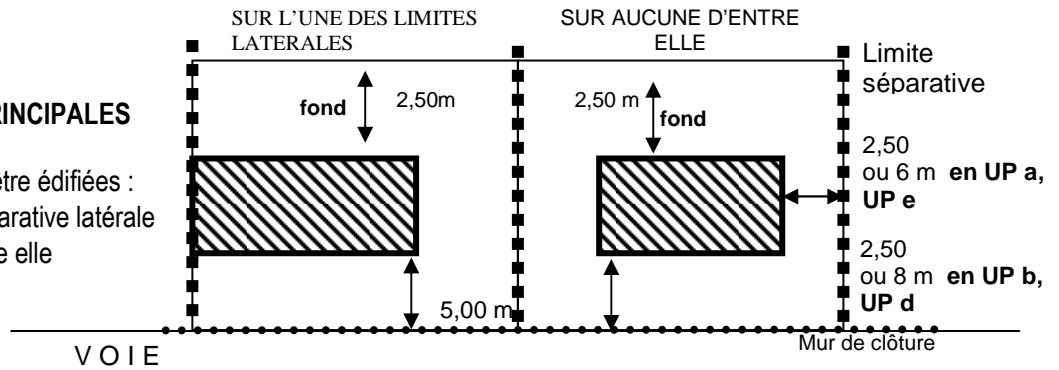
ARTICLE UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle cadastrale.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, sur aucune d'entre elle



En UP a et UP e, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées soit à :

- au moins **2,50 m** des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement
- au moins **6,00 m** des limites séparatives dans le cas contraire.

En UP b et UP d, les façades **non contiguës** doivent être implantées soit à :

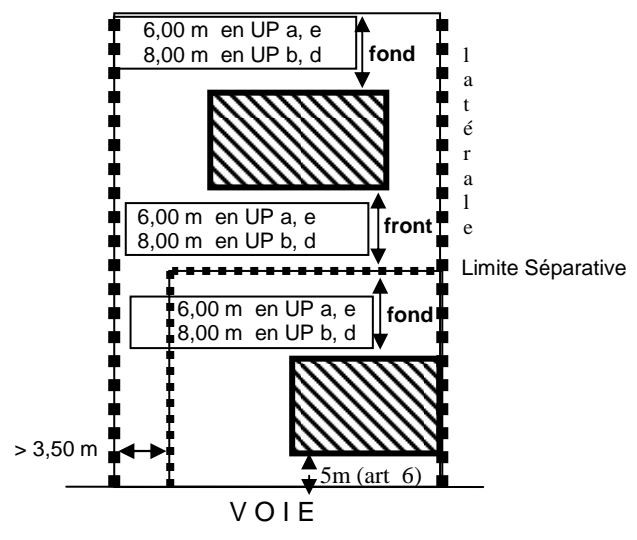
- au moins **2,50 m** des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement
- au moins **8,00 m** des limites séparatives dans le cas contraire.

DANS LE CAS D'UNE DIVISION

Notion de fond et de front de parcelle :

Les constructions devront respecter :

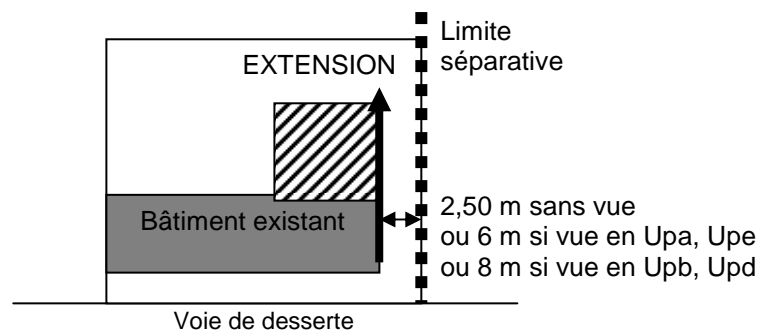
UP a, e	<ul style="list-style-type: none"> • 6,00 m par rapport au fond • 6,00 m par rapport au front
UP b, d	<ul style="list-style-type: none"> • 8,00 m par rapport au fond • 8,00 m par rapport au front



Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante activité, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci en respectant une marge de recul de 2,50 m minimum le long de la limite séparative lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement, 6 m dans le cas contraire en UPa, Upe ; 8 m dans le cas contraire en Upb, Upd. Dans le cas d'un bâtiment joignant une des limites séparatives l'extension pourra se faire le long de la limite séparative. **Dans les deux cas** : l'extension du bâtiment devra respecter une marge de recul de 8 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.



Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives.
- Les constructions non principales telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :
 - En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 10 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,00 m.
 - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

ZONE AUI a

Nouveau sous-zonage créé dans le cadre de la modification

ARTICLE AUIa 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone, au sens de l'article AUI 2.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds, dépôts de matériaux de récupération...

ARTICLE AUIa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

SONT ADMIS sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant du dossier de PLU :

- Les constructions destinées à l'industrie et/ou l'artisanat, les commerces dans la limite de 100 m² de surface de vente, qui sont principalement liés à leur fonctionnement ou à leur processus de production/transformation ainsi que le stockage (entrepôt) inhérent aux activités principales autorisées.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants.

ARTICLE AUIa 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Toutefois il doit être aménagé de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Elles devront prévoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres si elles desservent moins de trois lots. Dans le cas contraire elles devront être supérieures ou égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 60 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

ARTICLE AUIa 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée, gravitairement ou par un poste de refoulement individuel, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les réseaux situés à l'intérieur de la propriété doivent être construits suivant un système séparatif, y compris sur les rues équipées d'un collecteur public unitaire (afin de permettre une séparation ultérieure des rejets).
- Tout raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement collectif.
- Si le raccordement doit passer sur des parcelles privées voisines, l'autorisation des propriétaires voisins devra être justifiée par écrit (avec inscription aux hypothèques). La nécessité d'instaurer une servitude de passage en terrain privé n'exonère pas d'un raccordement au réseau public.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle dans les conditions définies par le zonage pluvial. Le ruissellement doit obligatoirement être maîtrisé à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, conformément aux normes du SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les propositions des pétitionnaires devront être appuyées par une note de calcul argumentée, d'un point de vue de l'hydraulique, de la pédologie et de la gestion des ouvrages envisagés. Les rejets dans les ouvrages publics (réseaux d'eaux pluviales, caniveaux, ...) sont soumis à autorisation de la collectivité propriétaire de l'ouvrage.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées quand ils existent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Les réseaux électriques de distribution publique seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE AUIa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées au-delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...), qui peuvent être implantés à partir de l'alignement.

ARTICLE AUIa 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une marge de recul est matérialisée sur le plan de zonage, tous les bâtiments devront être implantés en limite de cette marge.

Si aucune indication ne figure sur le plan de zonage, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 6 m.

ARTICLE AUIa 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE AUIa 9 :

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUIa 10 :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur totale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Hauteur plafond.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE AUIa 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses murs. Ils ne devront jamais dépasser le faitage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdite.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, ...) devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.
- Les façades visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement soigné : traitement comme une façade principale. La toiture ou la 5^{ème} façade devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation...) : dépôt d'un plan de toiture avec le permis de construire.
- Les aires de stockage des matériaux et des déchets doivent faire l'objet d'une insertion urbaine et paysagère ainsi que non visibles depuis la voie publique

ARTICLE AUIa 12 :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les dimensions et caractéristiques techniques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

DISPOSITIONS GENERALES :

Bureaux : 1 place /40 m² de surface de plancher

Commerces - Hôtellerie : 1 place / 40 m² de surface de plancher

Industrie et artisanat : 1 place /60 m² de surface de plancher

Stockage (entrepôt) : 1 place /150 m² de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la construction la plus directement assimilable.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

ARTICLE AU1a 13 :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les nouveaux aménagements devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définis sur le secteur.
- Un traitement végétal et paysager spécifique (haies bocagères, alignements d'arbres,...) devra être réalisé sur les marges de recul identifiées sur le plan de zonage.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces végétalisés.
- Les variétés végétales sensibles au feu bactérien sont à éviter.

- Un pourcentage minimum de 15 % d'espaces végétalisés en pleine terre sur la parcelle devra être respecté.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement perméable.

ARTICLE AUIa 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUIa 15 :
OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE AUIa 16 :
OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau, quand il existe.

ZONE A

Articles 1, 2, 6, 7 et 10 modifiés

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Cette zone est soumise aux dispositions de la Loi BARNIER (traits ondulés repérés aux documents graphiques) et est donc inconstructible le long de l'A13 (100m) et de la RD113 (75m).
- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 devront être pris en compte pour les secteurs concernés par les servitudes en zones submersibles des cours d'eaux non domaniaux.

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public en particulier en vue de la réduction des nuisances sonores,
 - Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles, aux services publics ou aux aménagements publics de réduction des nuisances sonores qui font l'objet d'un projet paysager.
- L'exploitation forestière.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
 - ✗ Les activités qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
 - ✗ La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole, à l'exception des aménagements publics de réduction des nuisances sonores qui font l'objet d'un projet paysager.
 - ✗ Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.

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

- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 100 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté de 1996 consultable en mairie).
- Cette zone est soumise aux dispositions de la Loi BARNIER (traits ondulés repérés aux documents graphiques) et est donc inconstructible le long de l'A13 (100m) et de la RD113 (75m).
- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.

SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

- Les bâtiments reconstruits après un sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite de la surface de plancher existante.
- Les constructions, extensions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, justifiant localement d'une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol).
- Les constructions à usage d'habitation et de gestion liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes.
En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF.
- Les affouillements et exhaussements de sol conformément aux articles R421-19 et R 421-23 f du Code de l'Urbanisme et s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public, ou aux constructions autorisées dans la zone ou aux aménagements publics de réduction des nuisances sonores qui font l'objet d'un projet paysager.

- La réalisation et l'aménagement des infrastructures routières, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques et notamment la réglementation liée à la Loi BARNIER, toute construction nouvelle devra être implantée à au moins :

- 100 mètres de l'alignement en bordure d'autoroute.
- 20 mètres de l'alignement en bordure des routes nationales.
- 10 mètres de l'alignement en bordure des chemins départementaux.
- 6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Exceptions :

Le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public.
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.
- les aménagements publics de réduction des nuisances sonores qui font l'objet d'un projet paysager.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire au document graphique les constructions doivent être implantées à au moins 6 m des limites séparatives.

Cette distance est portée à au moins 20 mètres pour les limites de zones U, AU et N*.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

De plus, les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui y sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...) devront respecter une distance d'au moins 20 mètres avec les secteurs classés en zone naturelle sensible de manière à ne pas compromettre la qualité écologique et environnementale des sites.

Exceptions :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir d'une limite séparative.

Il n'est pas imposé de contrainte de distance d'implantation par rapport aux limites séparatives aux aménagements publics de réduction des nuisances sonores qui font l'objet d'un projet paysager.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (voir définition dans le lexique) ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, silos, élévateurs, etc.) et hors aménagements publics de réduction des nuisances sonores.

Cependant, la hauteur des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîtage hors ouvrages techniques (cheminées, etc.).